



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Físico nº: **0018388-82.2012.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Usucapião - Usucapião Extraordinária**
 Requerente: **Mario Antonio Paço Lopes**
 Requerido: **João Antonio Fernandes Paço**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Daniel Luiz Maia Santos**

Vistos.

Mario Antônio Paço Lopes ajuizou ação de usucapião contra o espólio de **João Antônio Fernandes Paço** alegando, em síntese, que mantém aproximadamente desde dezembro de 1995, portanto há mais de quinze anos, desde o encerramento das atividades no imóvel, a posse mansa, pacífica e ininterrupta do bem situado na Rua Campos Sales, nº 905, Centro, São Carlos/SP, objeto da matrícula nº 39.770, do Oficial de Registro de Imóveis local. Aduziu ter o imóvel com *animus domini*, de forma ininterrupta, sem nunca haver sofrido qualquer tipo de contestação do proprietário ou de terceiros. Por isso, pede seja declarada a aquisição originária da propriedade. Juntou documentos.

Apresentou-se memorial descritivo e certidão atualizada da matrícula do imóvel. A Fazenda do Estado interveio nos autos, na qualidade de interessada, pois o autor opusera embargos de terceiro em execução fiscal. A Fazenda Nacional também manifestou interesse, pois igualmente é credora e há penhoras inscritas na matrícula. O feito foi contestado, porque ausentes os requisitos para a usucapião. O Município de São Carlos não tem interesse na causa.

Os confrontantes foram citados pessoalmente e por edital. Nomeado curador especial, foi apresentada contestação por negativa geral. O confrontante Ali Zaher e esposa manifestaram concordância, uma vez não alteradas as divisas do imóvel. Certificou-se que todos os confrontantes foram devidamente citados. O autor apresentou documento.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

É o breve relatório.

Fundamento e decido.

O pedido deve ser julgado improcedente.

O autor deduziu seu pedido com base no artigo 1.238, do Código Civil, assim redigido: *Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis. Parágrafo único. O prazo estabelecido neste artigo reduzir-se-á a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo.*

Dois elementos devem estar presentes em qualquer modalidade de usucapião, quais sejam, o tempo e a posse. Esta última, ainda, não basta que seja posse normal (*ad interdicta*), exigindo-se a denominada posse *ad usucapionem*, na qual, além da visibilidade do domínio, deve ter o usucapiente uma posse com qualidades especiais, ou seja, que cumpra o tempo exigido por lei; sem interrupção (posse contínua) nem oposição (posse pacífica), e ter como seu o imóvel (*animus domini*).

Verifica-se que o autor não se desincumbiu do ônus de provar o fato constitutivo do seu direito, nos termos do artigo 373, inciso I, do Código de Processo Civil, principalmente à luz das circunstâncias do caso concreto, em razão da natureza do vínculo que o une ao imóvel em questão.

Com efeito, é preciso observar que, a despeito de omissão na petição inicial, o último titular registral do bem, conforme matrícula de fls. 10/11, João Antônio Fernandes Paço, é seu avô materno, bastando conferir certidão nascimento de fl. 12. E no imóvel em questão, sempre funcionou uma empresa, cujo sócio, Francisco Mario Pires Lopes, era pai do autor, que veio a nomeá-lo como mandatário (fls. 16/18 e 37).

Ora, o autor informa que, desde aproximadamente dezembro de 1995, com o encerramento das atividades empresariais no imóvel, tem a posse do aludido bem. No



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

entanto, não há nenhum documento que demonstre o quanto alegado, isto é, não há nada que positive a prática de atos condizentes com a condição de proprietários desde então.

Os documentos que instruem a petição inicial sinalizam posse somente a partir de data mais recente. Vejamos. Os boletins de ocorrência de fls. 25/26 e 30/31 indicam o autor como responsável pelo imóvel, ocorre que foram noticiados crimes que teriam ocorrido em abril de 2010 e 2011. De outro lado, a conta de luz não estava em nome do autor, mas em nome da empresa desativada (fls. 33/36), o que enfraquece o vínculo do autor com o imóvel. Além disso, algumas despesas com manutenção, também são de data mais recente: 2009, à fl. 47; 2010, à fl. 46; 2011, à fl. 51; 2012, às fls. 48/50.

A menção específica a tais datas mais recentes se revela importante por uma razão simples: a partir de novembro de 2005 foram registradas sucessivas penhoras pelas Fazendas do Município, do Estado e Nacional (fls. 192/194 – R. 10 a Av. 17). Logo, vê-se que o autor somente apresentou documentos que demonstrariam atos que exteriorizam posse depois do início sucessivo e contínuo de inscrições de penhora na matrícula do imóvel, que certamente levarão tal bem à alienação em hasta pública, para resgate dos créditos estatais.

Ademais, é importante consignar que o autor é filho da única sucessora do imóvel, sua mãe, Maria Suzete Dias Paço Lopes (fl. 19), observando-se que ela foi pessoalmente citada (fl. 140), na condição de representante do espólio, e, como era de se esperar, deixou de apresentar resposta no prazo legal. O mesmo se diga da segunda mulher do falecido avô do autor, Marlene Neves Paço, a qual também foi citada e não contestou a ação (fl. 234).

Nesse contexto, em que as possíveis herdeiras do falecido avô do autor, uma delas sua própria mãe, deixa de apresentar resistência à pretensão, verifica-se que o pedido de usucapião, à falta de prova robusta, apenas se prestaria a afastar do bem as constrações judiciais já determinadas, prestigiando-se o autor, sem que tenha dado finalidade útil ao imóvel, isto é, sem que tenha mantido alguma atividade econômica no barracão, o qual se encontra inutilizado, atentando-se contra o princípio da função social da propriedade, de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

índole constitucional (fls. 60/61).

Em casos análogos, já se decidiu:

USUCAPIÃO - Não configuração - Apelo contra sentença de improcedência - Existência de ação executiva intentada contra o proprietário do bem, devedor em instituição financeira, a incidir penhora sobre o imóvel litigioso pertencente ao núcleo familiar - Aquisição do bem imóvel pela autora não comprovada, aliás, sequer noticiado o preço de venda - Presunção de fraude vislumbrada - Oposição de dois embargos de terceiro julgados improcedentes à falta de prova do suposto negócio entabulado entre os parentes - Improcedência bem decretada, mantida a sentença como proferida - Apelo improvido. (TJSP; Apelação 0004612-65.2009.8.26.0066; Relator: **Luiz Ambra**; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de Barretos - 2ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 13/03/2013; Data de Registro: 15/03/2013).

USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA - Sentença de Improcedência - Requisitos legais não demonstrados - Inteligência do artigo 1.238, do Código Civil - Ônus probatório que era da autora - artigo 333, inciso I, do Código de Processo Civil, vigente à época - Penhora do imóvel em 2003, quando já teria se iniciado a "posse mansa" da requerente, com nomeação de depositária estranha a lide - Pagamento de IPTU, por si só, não comprova a existência de animus domini - Ratificação dos fundamentos da sentença (artigo 252 do RITJSP) - Sentença mantida - RECURSO NÃO PROVIDO. (TJSP; Apelação 0045888-17.2009.8.26.0506; Relatora: **Ana Maria Baldy**; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 8ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 29/09/2016; Data de Registro: 04/10/2016).

O máximo que pode se afirmar é ter havido alguma tolerância, pelos sucessores do imóvel, a que o neto do autor da herança exercesse algum ato de preservação. Mas isto evidentemente não induz posse *ad usucapionem*. Reza o artigo 1.208, do Código Civil: *Não induzem posse os atos de mera permissão ou tolerância assim como não autorizam a sua aquisição os atos violentos, ou clandestinos, senão depois de cessar a violência ou a clandestinidade.*


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Ademais, o artigo 1.196, do Código Civil, estabelece com clareza: *Considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade.* E interpretando-se tal dispositivo, lembra-nos **Francisco Eduardo Loureiro** lição doutrinária consagrada: *Em toda posse há dois elementos, consistentes numa conduta e numa vontade, que traduzem a relação de uso e de fruição. São eles o objetivo, denominado corpus, e o subjetivo, denominado animus. O corpus é o elemento exterior da posse, é o comportamento ostensivo do possuidor imitando o proprietário. É o aspecto visível da posse, que se traduz não só pela conduta de dar a ela a sua destinação econômica e social. O animus é o elemento subjetivo da posse. Nada mais é do que manter a conduta exterior semelhante à do proprietário (corpus) de modo proposital, intencional. Em outras palavras, trata-se da consciência e do desejo de agir como agiria o proprietário, da dominação intencional e consciente da coisa* (Código Civil comentado. 9. Ed. Barueri: Manole, 2015, p. 1.076).

Como argumentado, o autor não demonstrou conduta em tempo suficiente para dar ensejo à usucapião. Os atos que sinalizariam tal fato são posteriores às penhoras inscritas na matrícula do imóvel. Além disso, a simples declaração de fl. 242, no contexto ora delineado, não dá guarida à pretensão. Aliás, é bem por isso que se revela despicienda a designação de audiência de instrução e julgamento, cujas testemunhas prestariam depoimento nesse sentido. No entanto, isto em nada alteraria o desfecho da causa, pois os demais elementos, principalmente documentais, à luz da data das penhoras, impõem a improcedência do pedido.

Ante o exposto, **julgo improcedente o pedido, extinguindo-se o processo, com resolução do mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.**

Condeno o autor ao pagamento das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios às Fazendas contestantes, que fixo a cada uma delas 10% sobre o valor atribuído à causa, nos termos do artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil, cuja execução fica condicionada ao disposto no artigo 98, § 3º do mesmo diploma legal, respeitada a gratuidade processual.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Publique-se e intime-se.

São Carlos, 19 de setembro de 2017.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**