

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****2ª VARA CÍVEL****RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1001992-42.2014.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Usucapião - Usucapião Extraordinária**
 Requerente: **DJALMA PIRES FILHO**
 Requerido: **BANCO ECONOMICO S/A**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Marcelo Luiz Seixas Cabral**

Vistos.

Djalma Pires Filho e Marizete Lopes Silva (fl.370) intentaram ação de usucapião em face do Banco Econômico SA.

Afirmaram que são possuidores de área, com ânimo de proprietários, há mais de 15 anos, arcando com os ônus sobre o imóvel, como impostos, constas de água e energia, além da realização de benfeitorias. Narram que o imóvel estava em situação de abandono, e nunca houve qualquer turbção, somente vindo uma notificação em 20/02/2014, indicando que o bem iria a leilão. Assim, requereram a procedência.

O MP declinou de se manifestar nos autos (fl. 204).

A PGE informou não haver interesse no feito (fl. 215).

A União também indicou desinteresse (fls. 230).

Contestação por negativa geral dos interessados incertos.

Contestação por parte do Banco Econômico SA, em Liquidação Extrajudicial. Em resumo, sustenta que em 29 de julho de 1983 foi firmado contrato de compra e venda com hipoteca entre Coco e Martinelli Construções Ltda, como vendedora, e José Carlos Pavani como comprador, tendo como objeto o imóvel ora discutido, figurando o banco como interveniente do adquirente do crédito hipotecário. Diante do inadimplemento do contrato, o banco ajuizou execução hipotecária distribuída em 18/02/1998, em face do comprador, feito que tramitou pela 4ª Vara Cível local, culminando com a adjudicação do bem em 05/05/2001, devidamente registrada na matrícula de nº 24.876, em 20/07/2004. Afirmar, ainda, que os autores devem possuir "contrato de gaveta" com alguém, visto que o imóvel não foi alienado para mais ninguém desde 2001, restando evidente a posse precária e que não dá direito ao pleito. Ainda, sustenta que se encontra em liquidação e, portanto, não correm os prazos prescricionais contra si.

Réplica às fls. 313/316.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

2ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Audiência de instrução realizada às fls. 342/349.

É o relatório.

Decido.

O feito se encontra apto a julgamento, estando juntados todos os documentos necessários, além de terem sido produzidas, em audiência, as provas pertinentes.

As alegações do banco estão devidamente documentadas. Às fls. 281/285, se observa o instrumento particular de compra e venda, com hipoteca, firmado entre Coco e Martinelli Construções Ltda (vendedora), José Carlos Pavani e Rosa Pavani (compradores) e o Banco Econômico SA, celebrado em 1983, com alterações posteriores em 1985 (instrumento às fls. 287/291).

Além disso, realmente o banco não permaneceu inerte em virtude do inadimplimento da avença, intentando execução hipotecária contra os compradores (José Carlos Pavani e Rosana Pavani) – distribuída em 06/03/1998 - fls. 293/294. Houve adjudicação do bem ao banco em 23/05/2001 (fls. 296/297), devidamente registrada na matrícula do imóvel (fl. 301).

Ainda, correspondências foram enviadas aos ocupantes informando sobre leilões pelos quais passaria o bem (fls. 304/309), recebidas pelo autor Djalma aos 18/02/2014 (fl. 309), 08/10/2014 (fl. 307) e 19/08/2015 (fl. 305).

Diante dos argumentos listados, o banco não permaneceu inerte em face dos promitentes compradores – que não são os ora autores, mas sim aqueles que assinaram contrato em 1983, com garantia hipotecária, e não o adimpliram.

Cumpra anotar, portanto, que se os ora autores estão na posse do bem, isso ocorreu de forma precária, tendo assumido essa posição de quem era inadimplente e, portanto, se encontrava de má-fé, não se podendo dizer que esse vício convalida com o tempo.

Não se pode concluir em sentido oposto, visto que a inicial foi lacônica ao extremo, sequer informando como os autores obtiveram a posse. Ademais, somente intentaram esta ação quando notificados, pelo banco, da ocorrência de leilões para a venda do imóvel adjudicado, e isso consta expressamente da inicial à fl. 03, restando cristalina a falta de inércia do banco requerido.

Não bastasse, e isso é muito relevante, o banco Econômico se encontra em liquidação, o que impede o fluxo do prazo prescricional e a própria propositura da presente demanda.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Nesse sentido:

USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA – Ajuizamento da ação após a decretação de liquidação extrajudicial do réu titular do domínio – não obstante se tratar de ação de conhecimento, a apreciação da matéria interfere diretamente sobre o patrimônio da liquidanda, a prejudicar o concurso de credores – Óbice encontrado no art. 18, alínea *a*, da Lei 6.024/74 – Impossibilidade jurídica do pedido – Carência decretada – Extinção da ação (art. 267, inciso VI, do CPC) PRELIMINAR ACOLHIDA – RECURSO PROVIDO" (TJ-SP – Apelação Cível nº 88911020088260073, 7º Câmara de Direito Privado, Rel. Elcio Trujillo, j. 18/05/2011).

No mesmo sentido a Apelação Cível nº 1002350-61.2014.8.26.0451, Rel. Des. Vito Guglielmi, julgada em 11/06/2015.

Nem se diga que a prescrição que não flui, nos moldes do artigo 18, *e*, da Lei nº 6.024/74, diz respeito somente à extintiva, e não à aquisitiva, visto que tal entendimento iria de encontro ao espírito da norma, que visa à proteção do patrimônio, imaginando-se um bom termo do procedimento liquidatório.

Assim, seja porque não houve posse com "animus domini", seja porque o pleito não poderia sequer existir, o deslinde é de rigor.

Diante do exposto, **JULGO IMPROCEDENTE** o pedido inicial, extinguindo o feito com exame do mérito, com fundamento no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.

Sucumbentes, arcarão os autores com as custas, despesas processuais, e honorários advocatícios que fixo em 10% sobre o valor atualizado da causa.

Fica indeferida a gratuidade ao banco requerido, por falta de demonstração dos requisitos necessários ao benefício.

Com o trânsito em julgado, oficie-se ao CRI para o cancelamento da averbação determinada à fl. 182.

Oportunamente, archive-se.

P.I.C.

MARCELO LUIZ SEIXAS CABRAL

Juiz de Direito
 (assinado digitalmente)



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

São Carlos, 06 de setembro de 2016.

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