


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

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos2cv@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo nº: **0005936-06.2013.8.26.0566**
 Classe - Assunto **Usucapião - Usucapião Ordinária**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Daniel Felipe Scherer Borborema

RELATÓRIO
JOÃO FERNANDES MARTINS E MARIA LEDA PEREIRA MARTINS

propõem ação de usucapião contra **JOSE ROBERTO TEIXEIRA PANZA E MARIA CRISTINA CALDAS DE ALMEIDA PANZA** aduzindo, em síntese, que o imóvel localizado na Rua Francisco Parrota, nº 394, no loteamento Vila Monte Carlo, com área total de 300 metros quadrados, objeto da matrícula nº 27.303 do CRI local, foi adquirido em 13/06/2002 de José Santana da Silva, por contrato particular, e este por sua vez havia adquirido metade do imóvel de José Panza em 20/12/1984 e a outra metade de Pedro Donizetti Ferreira, em 11/11/1984, exercendo assim a posse ininterrupta, mansa e pacífica há mais de 28 anos. Assim, pedem a procedência, com a declaração da usucapião sobre o bem. Juntaram documentos (fls. 09/27).

Cientificados, o Município de São Carlos, o Estado de São Paulo e a União manifestaram desinteresse no feito (fls. 50, 53/54 e 56/57).

Com as citações, inclusive por edital, houve a nomeação de curador especial, que contestou por negativa geral (fls. 88).

Réplica às fls. 91/92.

Os requeridos foram citados e se manifestaram a fls. 123/124, concordando com o pedido.

Em audiência de instrução, foram ouvidas duas testemunhas (fls. 95/97).

A requerimento do Ministério Público foram juntadas matrícula atualizada



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

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos2cv@tjsp.jus.br

do imóvel e extrato do processo de adjudicação compulsória movida pelas partes de onde haviam sido desentranhados os documentos que instruíram essa inicial. Aquela ação foi julgada improcedente, encontrando-se tais autos em arquivo definitivo.

Em parecer final o MP se manifestou pela improcedência da ação por conta da indisponibilidade do bem outrora decretada, e ainda, a existência de registro de penhora oriundo de ação em que é o autor contra os aqui requeridos.

Vista ao CRI que não se opõe ao pedido sob o plano registrário.

FUNDAMENTAÇÃO

A ação é improcedente, com todas as vênias aos autores.

Às fls. 139/140 está a certidão de matrícula do imóvel, e lá se vê que em 24.04.1998 foi averbada e, conseqüentemente, tornada pública a indisponibilidade do referido bem, anos antes, pois, do compromisso de compra e venda de fls. 14/18, firmado em 13/06/2002.

O bem permanece insuscetível de ser usucapido, vez que não podia ser adquirido (*res habilis*) e estava fora do comércio (*res in commercio*) à época (RIBEIRO, Benedito Silvério. Tratado de Usucapião. 5ª Ed. Saraiva. Vol 1. São Paulo: 2007, pp. 373, 518), conclusão que nos parece necessária pelo fato da indisponibilidade averbada.

Se não bastasse, também não há justo título, vez que a indisponibilidade do imóvel impede tal qualificação a um contrato que se fez em contrariedade a uma restrição pública, averbada em matrícula.

Por fim, inexistente ainda a boa-fé dos autores, incompatível com a conduta de quem, sabendo da indisponibilidade (o que se presume, diante da averbação no registro público, anterior ao contrato), mesmo assim celebra o contrato.

DISPOSITIVO

Ante o exposto, **julgo improcedente** a ação e condeno os autores em custas



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

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos2cv@tjsp.jus.br

e honorários advocatícios, arbitrados estes em R\$ 1.000,00 observada a gratuidade processual.

P.R.I.

São Carlos, 04 de março de 2016.

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