

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo nº:	1009214-61.2014.8.26.0566
Classe - Assunto	Usucapião - Usucapião Extraordinária
Requerente:	José Segismundo e outro
Requerido:	Sylvia Eliana Giongo de Camargo Soares e outros

JOSÉ SEGISMUNDO E OUTRO ajuizou ação contra **SYLVIA ELIANA GIONGO DE CAMARGO SOARES E OUTROS**, pedindo a declaração de domínio sobre o imóvel situado na Rua Marcolino Lopes Barreto, nº 1842, nesta cidade, designado por Área "B", proveniente da matrícula nº 70.718, cuja posse exercem como se donos fossem desde julho de 1995, sem oposição, adquirindo a propriedade por efeito de usucapião.

Cumpriram-se as citações e cientificações pertinentes.

A União, o Estado e o Município de São Carlos não se opuseram ao pedido.

O Ministério Público justificou a desnecessidade de sua intervenção.

Os autores emendaram a petição inicial, desistindo do seguimento do processo em relação a algumas pessoas, erroneamente apontadas como proprietárias, e pediram a inclusão e citação de **SOARES CAMARGO S. A. COMÉRCIO E ADMINISTRAÇÃO**, em cujo nome o imóvel usucapiendo está registrado, o que foi acolhido (fls. 170).

SOARES CAMARGO S. A. COMÉRCIO E ADMINISTRAÇÃO contestou o pedido (fls. 187/225), negando a existência de posse hábil para gerar usucapião, pois a ocupação do imóvel decorre de locação que prevaleceu até o ano de 2014, englobando a área por inteiro, não apenas aquela que os autores disseram ter alugado. Também arguiu defeito da petição inicial.

A decisão de saneamento repeliu as alegações de inépcia da petição inicial e de carência de ação. Além disso, deferiu a produção de prova pericial e testemunhal.

Realizou-se a diligência pericial, vindo para os autos o respectivo laudo.

Realizou-se audiência instrutória, inquirindo-se testemunhas.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjst.jus.br

Encerrada a instrução, as partes apresentaram alegações finais, cotejando a prova e ratificando suas teses.

Consta em apenso o processo nº 1010795-14.2014.8.26.0566, entre as mesmas partes, com pedido dos autores de manutenção na posse da área usucapienda, haja vista atos de turbacão promovidos pela ré, e de indenizacão por danos materiais. A ré arguiu inépcia da petição inicial no tocante ao pedido genérico de indenizacão por perdas e danos e negou a prática de atos de turbacão, pois pertence-lhe o imóvel objeto da lide. A decisào de saneamento reconheceu a inépcia da petição inicial no tocante ao pedido indenizatório e admitiu o seguimento no tocante ao pleito possessório.

É o relatório.
Fundamento e decido.

Embora o momento adequado para a produçào da prova documental seja, em regra, a apresentacão com a petição inicial e com a defesa, o Novo Código de Processo Civil, em seu artigo 435, como já o fazia o artigo 397 do CPC de 1973, admite a juntada posterior, em dadas circunstâncias, desde que respeitados os princípios da boa-fé e do contraditório. Conforme já ponderava Moacyr do Amaral, *inexistindo o espírito de ocultacão premeditada e o propósito de surpreender o juízo, verificada a necessidade, ou a conveniência, da prova fornecida pelo documento, deverá o magistrado admitir sua juntada*. (v. Teresa Arruda Albim Wambier, "Primeiros Comentários ao Novo Código de Processo Civil", Ed. RT, 3ª tiragem, pág. 435). Aliás, os Tribunais têm sido condescendentes com a exibição tardia da prova documental, entendendo que sua produçào extemporânea somente será vedada em caso de má-fé do requerente, ou de ofensa ao princípio do contraditório, ambos respeitados no caso concreto. Trata-se de demanda envolvendo fatos antigos e pesquisa de documentos diversos, justificável a localizacão posterior até mesmo ao encerramento da instrução. Importa enfatizar que garantiu-se aos autores o respeito ao contraditório. Afasta-se a pretensão de retirada de tais documentos. A propósito, a petição de fls. 707/708 apenas reorganizou os mesmos documentos anteriores, dispensável nova intimaçào.

Afirmam os autores que em 1º de junho de 1995 alugaram da contestante, Soares Camargo S. A., um imóvel residencial, constante de terreno de 230,68 m² e respectiva casa, mas já no mês seguinte passaram a ocupar, sem interrupçào nem oposiçào, como donos, uma área excedente, alheia à locaçào, com 3.579,75 m², nela havendo dois barracões.

Segundo a contestante, a locaçào iniciada em 1995 foi renovada em 1º de dezembro de 1997 e envolvia uma única área, a da extinta matrícula 70.718, desdobrada

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

em outras duas, 146.067 e 146.068 (fls. 196), com pleno conhecimento pelos locatários de que por ocasião do término da locação deveriam desocupar o prédio, não havendo então intenção de donos.

Realmente, em 1º de junho de 1995 estabeleceu-se relação locatícia, tendo por objeto o imóvel residencial situado na Rua Marcolino Lopes Barreto nº 1.842, Vila Nery, nesta cidade (fls. 14/17), contrato depois renovado, em 1º de dezembro de 1997 (fls. 237/240).

A matrícula 70.718 referida pelos autores foi, em verdade, encerrada e deu origem, por desmembramento, a duas glebas distintas, matriculadas sob nºs. 146.067 e 146.068 (fls. 248/249).

O êxito do pedido de usucapião depende de confirmar a existência ou não de uma área distinta daquela locada, que teria sido ocupada e mantida pelos autores em nome próprio, como se proprietários fossem, sem qualquer objeção de terceiros, sobretudo daquele que figura ou figurava como titular do domínio, para assim adquirirem a propriedade por efeito de usucapião.

A simples referência, no contrato escrito de locação, a uma pequena área residencial, não exclui a hipótese de que a cessão pela proprietária, no vínculo estabelecido, não compreendia também a área adjacente.

Note-se que ao início da locação, em 1º de junho de 1995, o autor, então locatário, firmou um Auto de Vistoria (fls. 320/321), identificando a casa e aludindo a existência de algumas árvores frutíferas. Não houve referência aos barracões, é certo, mas a omissão quanto a eles parece pouco significativa para induzir a separação de áreas, ou seja, para conduzir à conclusão de que havia duas áreas distintas, uma meramente residencial, ocupada a título de locação, e outra maior, que foi "abandonada" pela titular do domínio e apossada pelos autores. Pondere-se a inexistência de acessos exclusivos para uma e para outra, denotando a ausência de separação fática. E, certamente não por mera coincidência, o pedido de usucapião coincide temporalmente com o pedido de despejo.

Em diligência pericial, o perito do juízo apurou que a área usucapienda engloba a totalidade da matrícula 133.351 e parte da matrícula 146.067 (fls. 533).

O ilustre perito também apurou que aquelas plantas, as árvores frutíferas, *estão situadas na própria área usucapienda*, além de outras (textual, fls. 535 e 589). A existência de árvores plantadas pelos autores (fls. 645), na área usucapienda, tem pouco significado, pois não necessariamente exterioriza ocupação própria, com exclusão da posse da titular do domínio, distinguindo e separando do imóvel locado, pois não havia separação física entre imóvel locado e área usucapienda, o que se confirma com o depoimento de José Rissi Filho (fls. 645) e também se extrai de outras informações (fls. 646).

P O D E R J U D I C I Á R I O


 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

Enfatize-se, também, a conclusão pericial de que os autores tinham acesso livre à totalidade da área, *pois não havia e ainda não há elementos físicos que impedissem o livre trânsito interno e, inclusive, a única entrada existente para a área é a que faz frente para a Rua Marcolino Lopes Barreto, ainda há uma rampa e um portão* (textual, fls. 542). Ademais, *as cercas de tela de galinheiro erguidas para se delimitar as divisas entre a área "A" e a área "B" aparentam ser relativamente novas e, no entender deste perito e salvo maior juízo, são pouco convincentes para caracterizar a área usucapienda (Área "B"), desde o início da locação, na condição "intra muros", lembrando, inclusive, que todas as demais divisas periféricas da área como um todo são constituídas de muros de alvenaria ou alambrados antigos* (fls. 542).

Enfim, não extraio dos autos convicção de que os autores estabeleceram posse sobre a área usucapienda, desvinculadamente daquela alugada, pelo que, persistindo a obrigação de restituir ao final do prazo de locação, inexistia a intenção de dono, característica essencial de quem possui como proprietário.

A despeito da longa permanência no imóvel, não havia *animus domini*, pois os autores conheciam o embaraço à aquisição, haja vista o vínculo jurídico que proporcionou a posse.

Cediço que não se considera posse “ad usucapionem” aquela revestida de precariedade, exercida pelo mero detentor, locatário, comodatário e de qualquer pessoa que tenha conhecimento de que não é proprietária (TJSP, Apelação Cível nº 0008211-26.1998.8.26.0477, Rel. Des. J. B. Paula Lima, j. 25.04.2017).

Os autores sabiam da locação e, portanto, a pretensão esbarra na ausência de convicção de serem donos do imóvel. Ainda que afirmem posse de área distinta daquela locada, está evidente que nela estava abrangida e, mais relevante ainda, não havia exteriorização cabal, convincente, sobretudo perante o titular do domínio, de que assumiram essa posse de modo autônomo, fora da locação, em nome próprio, como bem próprio.

Lembra-se com Benedito Silvério Ribeiro (“Tratado de Usucapião”, Saraiva, 2º Volume, página 866), que: “O termo em questão apresenta alta valia no âmbito usucapional, não podendo o possuidor, sob pena de descaracterizar a prescrição aquisitiva, ostentar posse subordinada, reconhecendo, destarte, como pertencente a outrem, o bem usucapiendo.”

Rejeita-se o pedido de usucapião e, conseqüentemente, também a proteção possessório almejada no processo em apenso, pois os atos praticados pela ré são compatíveis com a titularidade do imóvel e com a posse dela decorrente. Seria contraditório, perante o desfecho desta ação e também daquela outra, que tramitou perante o D. Juízo de Direito da 5ª Vara Cível local, cuja r. Sentença foi confirmada em sede recursal, manter os autores na posse (TJSP, Apelação nº 1010690-37.2014.8.26.0566, Rel.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

Des. Maria de Lourdes Lopez Gil, j. 20/10/2016: APELAÇÃO. AÇÃO POSSESSÓRIA. POSSE DA AUTORA PROVADA. CONTRATO DE LOCAÇÃO EXTINTO, COM A ENTREGA DAS CHAVES EM DATA ANTERIOR AO AJUIZAMENTO DESTA AÇÃO. OCUPAÇÃO DO IMÓVEL, PELOS RÉUS, DE FORMA CLANDESTINA, ENSEJANDO A PROTEÇÃO POSSESSÓRIA. AÇÃO DE USUCAPIÃO EM CURSO QUE NÃO AUTORIZA COGITAR DE CONEXÃO COM A AÇÃO POSSESSÓRIA. RECURSO DOS REÚS, NEGADO. RECURSO ADESIVO, DA AUTORA, PROVIDO, PARA DETERMINAR A EXECUÇÃO IMEDIATA DO JULGADO.

Diante do exposto, **rejeito ambos os pedidos**, tanto o de usucapião quanto o de manutenção de posse, apresentados por **JOSÉ SEGISMUNDO e ELISABETE PEREIRA SEGISMUNDO** contra **SOARES CAMARGO S. A. COMÉRCIO E ADMINISTRAÇÃO**.

Condeno os autores ao pagamento das custas e despesas de ambos os processos, corrigidas aquelas em reembolso, e dos honorários advocatícios fixados em 15% do valor atribuído à lide principal e em 10% do valor fixado no processo em apenso, corrigidos desde a época do ajuizamento. A execução das verbas processuais, perante o beneficiário da gratuidade da justiça, porém, **fica suspensa**, nos termos do artigo 98, § 3º, do Código de Processo Civil.

Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 14 de julho de 2017.



Carlos Castilho Aguiar França
Juiz de Direito

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