



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**1ª VARA CÍVEL**  
**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

### **SENTENÇA**

Processo Físico nº: **0018419-73.2010.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Usucapião - Usucapião Ordinária**  
 Requerente: **Tamas Harsany e outro**  
 Requerido: **Ana Maria Alves da Rocha da Silva e outros**

Justiça Gratuita

Juiz de Direito: Dr. **Milton Coutinho Gordo**

### **CONCLUSÃO**

Em 27 de janeiro de 2015, faço estes autos conclusos ao MM. Juiz da 1ª Vara Cível da Comarca de São Carlos, **Dr. MILTON COUTINHO GORDO**.

Eu, escrevente, subscrevi.

**Nº de Ordem: 1911/10**

### **VISTOS**

**TAMAS HARSANY e VERA LUIZA ROCHA HARSANY** ajuizaram Ação de **USUCAPIÃO URBANA** em face de **ANA MARIA ALVES DA ROCHA DA SILVA e outros**, todos devidamente qualificados.

Aduzem os autores, em síntese, que com o falecimento do Sr. Benedito Antonio Alves, em 22.04.04, requerentes e requeridos (descendentes e herdeiros legítimos do “de cujus”), tornaram-se proprietários do imóvel objeto de matrícula n. 45.491. Sustentam que passaram a residir no imóvel em julho de 2005 em razão das dificuldades financeiras que enfrentavam e que havia receio de que o imóvel fosse invadido. Dessa forma, há mais de 05 anos vem possuindo, mansa e pacificamente o imóvel, sem interrupção, nem qualquer oposição. Sustentam ainda que, ao longo de sua ocupação, pagaram todos os impostos e taxas referentes ao imóvel. Requerem a procedência da ação para que a eles seja atribuído o domínio. A inicial está



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**1ª VARA CÍVEL**  
 R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

instruída por documentos às fls. 09/84.

A Fazenda Pública, a União, o município de São Carlos e o Ministério Público não se opõem ao pedido formulado na presente ação de Usucapião, conforme manifestação às fls. 123, 233/234, 247 e 292, respectivamente.

Devidamente citados, os correqueridos Daniel Rezende (fls. 110), Isaias Rezende (fls. 108), Ana Maria Rezende (fls. 112), Maria Antonia (fls. 111), Irma Guedes (fls. 99) e Maria Cecília (105) apresentaram contestação, alegando em síntese, que: 1) não foram informados de que o imóvel estava sendo ocupado pelos requerentes; 2) nunca houve a posse mansa e pacífica do imóvel, pois desde a homologação da partilha do bem, expressaram o desejo em locar ou alienar o imóvel; 3) os Requerentes sabiam de suas obrigações para com os demais herdeiros e sabiam também da oposição destes à ocupação gratuita do imóvel; 4) agiram de má-fé, pois tinham conhecimento da oposição dos demais herdeiros, mantiveram contato com os mesmos e inclusive expressaram o desejo em alienar o imóvel. No mais, rebateram a inicial e pediram a improcedência da ação.

Já os correqueridos Hioster Ayecha e Marly Guerreiro, devidamente citados a fls. 260 e 261, apresentaram contestação, alegando em síntese, que: 1) os Requerentes passaram a ocupar o bem de forma clandestina, sem a autorização dos demais herdeiros, visando levar benefício financeiro próprio em detrimento de todas; 2) não gera nenhuma aquisição o simples fato de pagar os tributos e contas de consumo; 3) o imóvel se localiza em uma zona de grande valorização imobiliária, inclusive para a exploração comercial. No mais, rebateram a inicial e pediram a improcedência da ação.

A correquerida, Eliana de Menezes, citada a fls. 91, apresentou contestação a fls. 238/242 e em seguida, a fls. 259, manifestou desinteresse quanto ao deslinde da ação, ratificando as alegações apresentadas pelos requerentes na exordial. O mesmo ocorreu quanto aos correqueridos Carlos Alcides, Neusa Cosme e Guilherme da Cunha que, devidamente citados, não apresentaram defesa, mas se manifestaram quanto ao desinteresse da ação a fls. 259, 251 e 258.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**1ª VARA CÍVEL**  
**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

Citado por edital (fls. 413/414), o requerido Pedro Alves Filho recebeu curador especial, o qual contestou por negativa geral, às fls.416. Requeveu a improcedência da ação.

Os demais requeridos, Ana Maria da Silva, Anselmo da Silva, Gabriel Potiguara, Israel Rocha, Natalino da Silva, Durval Neto, Tiago Fernandes, Tatiane Cristina, Arnaldo Paz, Ana Paula Paz e Cleonice de Lima, devidamente citados a fls. 89, 90, 96, 97, 332, 395, 380, 398 109, não apresentaram defesa.

Sobreveio réplica às fls. 253/257, 288/291, 419/421.

As partes foram instadas à produção de provas pelo despacho de fls. 422. Os requerentes pediram a oitiva de testemunhas e os requeridos, Daniel, Isaias, Ana Maria Alves, Irma, Maria Cecilia e Maria Antonia pediram designação de audiência de instrução para tomada de depoimento pessoal das partes (requeridos e requerentes). A curadoria de ausentes demonstrou desinteresse.

Em apenso segue Impugnação de Assistência Judiciária já julgada que foi rejeitada.

Houve audiência de instrução às fls.439/443. Na sequência, foi declarada encerrada a instrução e as partes apresentaram memoriais.

**É o relatório.**

O imóvel discutido é objeto de herança definida na ação 700/04 da Eg. 3ª Vara Cível local.

Fica, assim, evidenciado que os autores da ação sempre souberam que o bem pertencia, também, aos demais herdeiros de Benedito Antonio Alves, seus irmãos(ãs) e cunhado(as).

A partilha foi julgada em 2007 (agosto) – v. fls. 225.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**1ª VARA CÍVEL**  
 R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Assim, é clara a ausência do animus domini por ser o bem objeto de herança dos vários irmãos.

Outrossim, os demais proprietários sabiam da posse exclusiva dos autores e não concordaram com a estada gratuita deles no imóvel. E tanto isso é verdade que ajuizaram ação de arbitramento de aluguel em janeiro de 2011, perante este Juízo (v. fls. 156 e ss).

Ao caso bem se amoldam os ensinamentos de LENINE NEQUETE: “a posse do condômino é quase sempre equívoca, quando pretende ele haver gozado com exclusividade a coisa indivisa. Para invocar utilmente a prescrição, será preciso, como diz um aresto da Corte de Dijon, que ele, através de atos exteriores e contraditórios, agressivos e perseverantes, tenha colocado os demais associados em mora na defesa de seus direitos; de outra forma, ele se reputará representar a comunhão e gozar, em virtude do título, não só para si, mas para a sociedade” (Da prescrição aquisitiva, Livraria Sulina, 1.954, p. 86; no mesmo sentido, a lição de Benedito Silvério Ribeiro, Tratado de Usucapião, Saraiva, v. 1, p. 251).

No mesmo sentido a Jurisprudência:

**“Impossibilidade de reconhecimento da posse ad usucapionem em favor de herdeiro condômino, eis que exercida a título de mera tolerância dos demais”** – Apelo improvido – TJSP – 6ª Câmara de Direito Privado – Ap. 0000143-48.2009.8.26.0333 – Rel. Des. Sebastião Carlos Garcia – j. 02/06/2011).

**“Usucapião. Condôminos. Exercício exclusivo da posse por um deles, ainda quando real, não implica a existência de animus domini quanto ao todo, derivando de mera tolerância dos demais interessados na administração da coisa. Prescrição aquisitiva não configurada. Improcedência”** – (TJSP – 2ª Câmara de Direito Privado – Ap. 0406795-60.2009.8.26.0577 – Rel. Des. Fábio Tabosa – j. 19/04/2011).

**“Todos os condôminos exercem composses sobre**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**1ª VARA CÍVEL**  
 R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

***o imóvel, não se revestindo a posse do apelante de ânimo de dono, para efeito de adquirir via usucapião a totalidade do domínio do imóvel, em detrimento dos demais condôminos. Sentença mantida – Recurso improvido.***” (TJSP, 1ª Câmara de Direito Privado – Apelação n. 0206394-89.2007.8.26.0100, Des. Rel. Paulo Eduardo Razuk, j. 08/02/2012).

Cabe ainda ressaltar que os autores passaram a ocupar o imóvel antes mesmo da conclusão do já referido inventário, ou seja, em 2005 como dito pelas testigos, quando sobre ele havia, ainda, um condomínio “pro indiviso”.

Os demais condôminos (todos da mesma família) deixaram claro não reconhecer a soberania dos autores, sobre o bem na ação de arbitramento de aluguel, ou seja, não estão configurados nos autos condições límpidas de afastamento do direito daqueles.

É ato possível a usucapião entre condôminos no condomínio tradicional (ou na herança), desde que seja o condomínio **pro diviso**, ou haja posse exclusiva de um condômino/herdeiro sobre a totalidade da coisa comum.

Em tal caso é necessário, que a posse seja inequívoca, vale dizer, que se manifeste claramente aos demais condôminos, durante todo o lapso temporal exigido em lei.

Ou ainda: estar evidenciado aos demais comunheiros que o usucapiente não reconhece a soberania alheia ou a concorrência de direitos sobre a coisa comum, a fim de evitar surpresas.

“O que não se admite é que situações equívocas, nas quais um dos irmãos co-herdeiros ocupa com exclusividade o imóvel com aquiescência dos demais, de repente se converta em propriedade, sem dar oportunidade aos condôminos de interromperem a prescrição aquisitiva” (Apelação n. 382.274.4/1-00, Rel. Desembargador Francisco Loureiro, 12/04/2007).

Por fim, Benedito Silvério ensina que: “Firmada,



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**1ª VARA CÍVEL**  
 R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

destarte, a presunção em favor da existência de composses ou de comunhão (animus societas), pode-se dizer, a priori, que um herdeiro, havendo outros, não poderá pleitear o domínio pela competente ação de usucapião e nem comutar para si o tempo de posse exercida pelo de cujus, exceto se os demais concordarem com a continuação exclusiva por parte daquele (....).

Mais, creio, é desnecessário acrescentar.

\*\*\*

Pelo exposto e por tudo o mais que dos autos consta, **JULGO IMPROCEDENTE O PEDIDO CONTIDO NA PORTAL.**

Ante a sucumbência, ficam os autores condenados ao pagamento das custas e despesas do processo e honorários advocatícios ao patrono dos requeridos, que fixo, por equidade, em R\$ 1.500,00. No entanto, deverá ser observado o disposto no art. 12 da LAJ, vez que os autores são agraciados com a “benesse” da gratuidade de justiça.

**P. R. I.**

São Carlos, 12 de fevereiro de 2015.

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