

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: **1004936-17.2014.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Usucapião - Usucapião Especial (Constitucional)**
 Requerente: **ODAIR DE OLIVEIRA**
 Requerido: **UNIÃO EMPREENDIMENTOS S/C LTDA**

Justiça Gratuita

ODAIR DE OLIVEIRA ajuizou ação contra UNIÃO EMPREENDIMENTOS S/C LTDA, pedindo a declaração de domínio, por efeito de usucapião, sobre o imóvel correspondente à metade do lote 36, situado na Rua Ricardo de Assis Pereira nº 656, casa B, Jardim Ipanema, nesta cidade, cuja posse exerce desde 6 de junho de 2000, com intenção de dono, tendo nele estabelecido moradia com a família, sem ser proprietário de qualquer outro imóvel, não logrando regularizar a propriedade pois deparou-se com vedação de desmembramento, embora respeitado o módulo mínimo.

O Ministério Público justificou a desnecessidade de sua intervenção.

Foram cumpridas as citações e cientificações pertinentes, verificando-se contestação apenas por parte de UNIÃO EMPREENDIMENTOS S. C. LTDA., em cujo nome o imóvel está registrado, arguindo ilegitimidade passiva e pretextando a vedação de parcelamento do lote.

O Município de São Carlos informou a existência de restrição averbada na matrícula imobiliária, impedindo o parcelamento, e a inexistência de alvará de construção.

Repeliu-se a arguição de ilegitimidade passiva de União Empreendimentos e determinou-se a realização de diligência pericial.

Juntado o laudo pericial, manifestaram-se as partes.

É o relatório.

Fundamento e decido.

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

O imóvel usucapiendo corresponde à metade do lote nº 36, da quadra 7, do Jardim Ipanema, nesta cidade, registrado em nome da contestante, União Empreendimentos Ltda., que faz objeção à declaração de domínio, pois inseriu restrição ao fracionamento do lote, conforme se constata pela averbação nº 1 (fls. 14).

O lote foi prometido à venda por inteiro, para outrem, Sérgio Domingos Pereira e Antonio César Franço (fls. 57), os quais cederam os respectivos direitos para o próprio Sérgio e para o promovente desta ação, sem anuência da titular do domínio e loteadora (fls. 18).

Ambos os compromissários compradores, Sérgio e o autor, não regularizam a aquisição da propriedade mediante outorga de escritura de compra e venda pela promitente vendedora. Sérgio já obteve sentença de usucapião (fls. 184/185). Odair pretende o mesmo, aqui.

O contrato particular de fls. 18/19 revela exercício de posse direta, sobre a metade ideal, identificada e desmembrada, portanto área certa e definidia, desde 6 de junho de 2000.

Desde pelo menos junho de 2004 há cobrança de despesa de consumo de água, por parte da autarquia municipal, SAE (fls. 23), evidenciando a existência e efetiva utilização de imóvel residencial, prestigiando a alegação de ali residirem o autor e sua família.

Não há mesmo contestação quanto ao exercício de posse e seus atributos, ou seja, quanto ao fato de o autor exercer posse em nome próprio, como se dono fosse, há mais de quinze anos, e destinar o imóvel à residência da família. A objeção está na irregularidade do fracionamento do lote e da própria construção. Mas nenhum deles impede a aquisição da propriedade por usucapião, modo originário que é, porquanto não houve contrariedade efetiva ao longo do tempo, o que permitiu o preenchido dos requisitos necessários.

A propósito, já se decidiu que: “A eficácia de lei municipal que condiciona, ou proíbe, subdivisão de terrenos urbanos é restrita para fins de aproveitamento, não impedindo a aquisição da propriedade de lote menor que o permitido” (JTJ 158/51).

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

Além disso, a Constituição Federal, em seu artigo 183, caput, prescreve que: “Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural”. E essa regra é repetida no artigo 1.240 do Código Civil.

Assim tem decidido correntemente o Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo, que exaustivamente já decidiu: “USUCAPIÃO Especial Urbano Lote de loteamento irregular Inexistência de obstáculo Objetivo que é a própria finalidade do artigo 183 da Constituição Federal Recurso não provido.” (Agravo de Instrumento nº 153.426-4 Relator: Narciso Orlandi); “USUCAPIÃO Especial Imóvel urbano Lote com área inferior ao mínimo estabelecido pelo Código de Obras do Município para construções residenciais Irrelevância Questão administrativa que não obsta o reconhecimento da prescrição aquisitiva Impossibilidade jurídica do pedido Inocorrência Processo julgado extinto sem exame do mérito Decisão reformada Recurso provido.” (Apelação Cível nº 132.325-4/6 Relator: De Santi Ribeiro).

Nesse sentido o entendimento externado pelo E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, no julgamento do Recurso de Apelação nº 0005107-39.2005.8.26.0361, Rel. Des. FÁBIO QUADROS, j. 26.06.2014, com a seguinte ementa:

AÇÃO DE USUCAPIÃO CONSTITUCIONAL URBANO. Sentença de improcedência. Área inferior a 125 m². Viabilidade. Autora que comprovou posse com intuito de dona por mais de cinco anos sem qualquer oposição. Inaplicabilidade do art. 4º, II, da Lei 6.766/79. Constituição Federal, artigo 183 e artigo 1.240, do Código Civil. Modo originário de aquisição da propriedade. Possível parcelamento irregular do solo. Sentença que merece modificação. Recurso provido. Inversão dos ônus sucumbenciais.

No terreno existe uma construção, que será averbada juntamente com o registro da sentença declaratória do domínio.

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

Diante do exposto, acolho o pedido e declaro o domínio do autor sobre o imóvel objeto da ação, bem descrito e caracterizado do memorial descritivo e croqui de fls. 173/174, nele havendo uma construção, servindo esta decisão como título hábil ao registro da aquisição da propriedade na respectiva matrícula nº 87.710, no Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca, averbando-se o desmembramento ocorrido.

Desde logo, expeça-se ofício à Defensoria Pública, comunicando a conclusão da diligência pericial, para liberação dos honorários ao perito nomeado.

Condeno a contestante ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como dos honorários advocatícios da patrona do autor, fixados por equidade em R\$ 1.000,00.

P.R.I.C.

São Carlos, 27 de janeiro de 2016.


Carlos Castilho Aguiar França
Juiz de Direito

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