

**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: **1007409-73.2014.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Usucapião - Usucapião Ordinária**
 Requerente: **CARLOS HENRIQUE MANELLI e outro**
 Tipo Completo da Parte Passiva Principal << **Nenhuma informação disponível >>**
 Nenhuma informação disponível >>:

Juiz de Direito: Dr. **Marcelo Luiz Seixas Cabral**

Vistos.

Carlos Henrique Manelli e sua esposa **Evelyn Picazzio Manelli** intentaram ação de usucapião em face de Castelo Postos e Serviços Ltda.

Afirmaram que em 16/09/2003 firmaram compromisso particular de compra e venda de terras rurais (discriminadas às fls. 56/57), não conseguindo obter a propriedade por conta de a vendedora não possuir o CND, visto que possui dívida ativa inscrita, sendo necessária a presente ação.

Recebido aditamento da inicial às fls. 64/65.

O MP declinou de se manifestar nos autos (fl. 84).

A PGE informou não haver interesse no feito por parte da Agência Reguladora dos Serviços Públicos delegados de Transporte do Estado de São Paulo (fl. 99).

A União também indicou desinteresse (fls. 101/102).

Constatação por negativa geral dos interessados incertos (fl. 106).

Audiência de instrução realizada às fls. 130/137.

Houve a juntada de documentos às fls. 142/280 e 284/286.

É o relatório.

Decido.

Trata-se de ação de usucapião ordinária de terras rurais, sobre as quais supostamente não foi possível fazer o registro da propriedade em razão do alienante ter débitos fiscais.

Importante consignar que o alienante nem mesmo registrou o imóvel em seu nome, em razão do óbice fiscal.

Pois bem, como se constata do termo de audiência de fl. 134, a testemunha Jaime Aparecido Negrini informou a existência de diversos débitos tributários em nome da pessoa



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

jurídica vendedora, o que motivou a determinação de juntada de inúmeros documentos por parte dos autores, dentre eles certidões relativas aos débitos e cópia da matrícula atualizada do imóvel.

Além disso, interrogado o autor, informou ele não se recordar sobre como se deu o pagamento do imóvel, motivo pelo qual também sobreveio determinação de juntada de documentos indicativos sobre os eventuais pagamentos.

Porém, os documentos posteriormente juntados não foram suficientes para suprir a lacuna probatória.

Frise-se, por oportuno, que o ônus probatório no que concerne ao fato constitutivo do direito é dos demandantes, a eles cabendo provar que fazem jus ao direito que pleiteiam.

Nesse sentido, nota-se no contrato de compromisso de compra e venda das terras de fls. 28/33, que o reconhecimento de firma cartorária apenas se deu em 02/07/2014, o que não dá credibilidade ao documento, não se comprovando que o contrato foi realmente celebrado há vários anos.

Sobre o pagamento da avença, em interrogatório o autor disse não se lembrar como foi feito o pagamento. Com efeito, posteriormente foi instado a comprová-lo, porém não o fez de forma satisfatória. Nota-se que o contrato, conforme fl. 29, previa a entrega de R\$ 120.000,00, parcelado em 3 vezes iguais, em "moeda corrente". Entretanto, às fls. 253/256 os autores juntaram 3 meros recibos de pagamento mencionando, em conjunto, que R\$ 13.022,15, R\$ 35.000,00, e R\$ 40.000,00, foram pagos em "moeda corrente". Ora, causa extrema estranheza não haver efetivo registro dos corretos pagamentos que deveriam ter ocorrido, haja vista os valores relativamente altos, em especial para a época.

Ademais, os recibos também mencionam que o valor de R\$ 26.977,85 foi pago por meio de cheques de terceiros, discriminando-os às fls. 254/255. Todavia, ainda que se considere a veracidade dessa informação, a soma dos cheques discriminados demonstra apenas a monta de R\$ 12.172,25 o que, mais um vez, não traz a devida credibilidade sobre o pagamento do preço combinado.

Há ainda a informação de que R\$ 5.000,00 foram pagos por meio de cheque do próprio autor, conforme extrato de fl. 258, sendo sequer foi mencionado o beneficiário do título, o que também demonstra que não há provas sobre o pagamento.

Quanto aos débitos fiscais, à fl. 189 restou claro que a Castelo Postos e Serviços Ltda responde por 3 execuções fiscais na Justiça Federal, sendo a mais recente ajuizada no ano de 2006, sustentando o autor que o andamento desses processos corresponde àquele declinado à fl. 194 (sobrestados pelo parcelamento e aguardando julgamento de recurso). Também há outras



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

ações em nome da pessoa jurídica e sócios, de natureza distinta, na justiça estadual, conforme fls. 158, 165 e 173.

Consta, ainda, certidão da matrícula do imóvel em questão, sendo a mais recente datada de 07/10/2015 (fls. 155/156), não havendo nenhum registro ou averbação em nome dos autores ou da empresa alienante, bem como não constando até então nenhum registro de penhora ou indisponibilidade.

Não se olvida da ausência de impugnação à presente demanda; nem do contrato de locação de fls. 260/269, firmado pelo autor, referente à área em questão, durante a maior parte do período compreendido entre os anos de 2007 e 2011; tampouco a mensuração da área pelo georreferenciamento topográfico de fls. 33/38; porém esses elementos apenas comprovam período de posse qualificada, não o justo título e a boa-fé. Da mesma forma as guias e supostos pagamentos de ITR de fls. 196/247 e a inscrição do CAR de fls. 249/251.

Todavia, não lograram os autores, êxito em demonstrar diversos dos requisitos da usucapião ordinária, ora pleiteada, havendo vários elementos indicativos de que não se configuraram a boa-fé e o justo título, requisitos esses imprescindíveis, conforme artigo 1242 do Código Civil:

Art. 1.242. Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos.

Isso porque, embora tais requisitos sejam de fácil comprovação, o conjunto probatório se mostrou frágil, suscitando grandes dúvidas sobre a sua existência.

Por justo título se entende todo e qualquer ato jurídico hábil, em tese, de transferir a propriedade, independentemente de registro (enunciado nº 86 da I Jornada de Direito Civil). Todavia, como já dito, o contrato de fls. 28/33 teve a firma reconhecida na iminência do ajuizamento desta ação, e não se deu a comprovação dos pagamentos que deveriam ter ocorrido.

Tudo isso se soma aos relatos apresentados pelas testemunhas, deixando seríssimas dúvidas sobre a real existência do compromisso de compra e venda, em especial porque grande parte das execuções, para as quais não há provas de patrimônio livre suficiente, são anteriores ao compromisso de venda e compra, de modo que os autores teriam totais condições de ter conhecimento delas.

Portanto, não configurados os requisitos de justo título e boa-fé, de rigor a improcedência, já que inimaginável que este juízo compactue com qualquer proveito do processo de forma indevida, impondo o ordenamento jurídico que sejam repelidos tais fins.



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

Diante do exposto, **JULGO IMPROCEDENTE** o pedido inicial de usucapião ordinária, 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.

Oportunamente, archive-se.

P.R.I.

MARCELO LUIZ SEIXAS CABRAL

Juiz de Direito
(assinado digitalmente)

São Carlos, 28 de abril de 2016.

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