

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****4ª VARA CÍVEL****RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1011198-80.2014.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Usucapião - Usucapião Extraordinária**
 Requerente: **Gislene Aparecida Valim**
 Requerido: **BANCO ECONOMICO SA**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Alex Ricardo dos Santos Tavares**

A autora Gislene Aparecida Valim propôs a presente ação contra o réu Banco Econômico S/A, pedindo que lhe seja declarado o domínio do imóvel localizado na Rua Antonio Gigliote, nº 155, Jardim Tangará, São Carlos/SP, com inscrição imobiliária nº 16.021.015.001 e certidão de matrícula nº 24.881 do Cartório de Registro de Imóveis local.

Memorial descritivo e croqui de folhas 08/09.

Decisão de folhas 129 determinou o apensamento da medida cautelar nº 1005692-26.2014.8.26.0566.

Emenda à inicial de folhas 137/139.

Editais para conhecimento de terceiros de folhas 165/166.

A Procuradoria do Estado manifestou-se às folhas 167, não tendo interesse na causa.

O réu Banco Econômico S/A, em contestação de folhas 192/194, suscita preliminar de litisconsórcio ativo necessário. No mérito, requer a improcedência da ação, alegando que: a) sempre agiu com ânimo de dono, ajuizando inclusive, ação de Execução Hipotecária nº 434/98 que tramitou perante a 3ª Vara Cível da Comarca de São Carlos, em face de José Araldo Gea e Cristina Joana Pereira Lima de Gea, o que culminou na adjudicação do bem em 25/05/2000, devidamente averbada na matrícula do imóvel em 03/11/2000; b) inexistiu contrato entre o réu e a autora, tampouco entre o réu e o Sr. Sidnei Wagner Cândido, que teria locado o imóvel à autora, o que permite concluir que o imóvel jamais lhes pertenceu; c) a posse da autora nunca foi mansa, ininterrupta ou pacífica; d) encontra-se em regime de liquidação extrajudicial, devendo ser respeitados os direitos dos seus credores, devidamente habilitados no Quadro Geral, portanto, não há como deixar de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

atribuir os bens imóveis que lhe pertencem o caráter de bem fora do mercado; e) o Regime Especial de Liquidação Extrajudicial, tem como efeito a interrupção dos prazos prescricionais, portanto, não há como operar a prescrição aquisitiva almejada pela autora, uma vez que a ação de usucapião foi intentada após a decretação do regime; f) a precariedade da posse restou configurada porque a autora tinha conhecimento da adjudicação do bem e porque assumiu ser locatária do imóvel; g) a locação do imóvel caracterizaria apenas a mera detenção do bem; g) a autora não possui o lapso temporal de 15 anos ininterruptos autorizadores da usucapião extraordinária; h) inexistente o requisito essencial *animus domini*. Requer a condenação da autora por litigância de má-fé.

Réplica de folhas 259/265.

As Procuradorias do Município e da União manifestaram-se, respectivamente às folhas 266 e 270, não tendo interesse na causa.

Certidão de óbito do confrontante Alfredo Motta Júnior às folhas 290/291.

O confrontante Fernando Cesarino Pastore foi citado pessoalmente às folhas 299, não oferecendo resistência ao pedido.

O confrontante Dirceu Bianconi e sua esposa Marta Fargoni Biancone, foram citados pessoalmente às folhas 305, não oferecendo resistência ao pedido.

Editais para citação do espólio de Alfredo Motta Júnior às folhas 312.

A Defensoria Pública, no exercício da curadoria especial em favor do confrontante Espólio de Alfredo Motta Junior, apresentou contestação por negativa geral às folhas 320.

O Ministério Público declinou de oficiar no feito às folhas 321.

Relatado o essencial. Decido.

Passo ao julgamento conforme o estado, atento ao princípio da razoável duração do processo.

Reputo impertinente a prova oral, diante da documentação carreada aos autos.

De início, fica superada a preliminar de ilegitimidade ativa lançada pelo réu,


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

aplicando-se o artigo 488 do Código de Processo Civil: "Desde que possível, o juiz resolverá o mérito sempre que a decisão for favorável à parte a quem aproveitaria eventual pronunciamento, nos termos do artigo 485".

No mérito, pretende a autora que lhe seja declarado o domínio sobre o imóvel descrito no preâmbulo. Aduz a autora que: a) no imóvel residia um casal que veio a separar-se; b) com a separação o imóvel ficou desocupado por três anos; c) localizou o cônjuge varão, Sr. Sidnei Wagner Cândido e acordou com este a locação do imóvel, cujo valor mensal seria combinado posteriormente; d) que nunca foi contactada pelo Sr. Wagner a fim de efetuar o pagamento do aluguel; e) detém a posse mansa, pacífica, pública e incontestada do imóvel, com ânimo de dona, desde o ano 2000; f) jamais foi interpelada judicialmente; g) foi surpreendida com uma correspondência noticiando que o imóvel seria objeto de leilão extrajudicial; h) ajuizou ação cautelar nº 1005692-26.2014.8.26.0566 que tramitou perante esta 4ª Vara Cível e obteve naqueles autos a suspensão do leilão; i) diligenciando a respeito descobriu a existência de um contrato de compra e venda firmado entre a pessoa jurídica Coco e Martinelli Construções Ltda. e João Satilio da Silva e Rosinete da Silva, sendo que estes últimos deram o imóvel em garantia ao Banco réu o que originou a adjudicação do imóvel.

Destaca-se, dentre os documentos carreados aos autos, a fatura de energia elétrica datada de março de 2003 (**confira folhas 30**). Os demais documentos (**confira folhas 31/78**) são posteriores a esta data.

A autora fundamentou o pedido nos termos do artigo 1238 do Código Civil. Mencionado dispositivo constitucional estabelece: *"Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer que o juiz assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis"*.

Para a configuração da usucapião extraordinária é necessário o preenchimento dos requisitos legais previstos no mencionado dispositivo.

Entretanto, a autora não instruiu os autos com documentos capazes de comprovar o seu domínio há mais de quinze anos.

De outro giro, também não é crível que a autora desconhecesse a existência



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

de hipoteca, já que estava devidamente registrada na matrícula do imóvel desde o ano de 2000.

Ademais, há controvérsia no que diz respeito a natureza jurídica da posse exercida pela autora sobre o imóvel usucapiendo.

Como já afirmado pela própria autora (**confira folhas 02**) o domínio do imóvel deu-se em decorrência de um suposto contrato verbal de aluguel, e, conseqüentemente, pela natureza precária da posse, desprovida de *animus domini*.

O desembargador Francisco Eduardo Loureiro, ao comentar o artigo 1200 do Código Civil, discorre: "a posse precária nunca gera usucapião. Na verdade, é ela imprestável para usucapião não porque é injusta, mas porque o precarista não tem *animus domini*, ou, na dicção da lei, como seu o imóvel" (*in* Código Civil Comentado Doutrina e Jurisprudência, 6ª Edição Revisada e Atualizada, Editora Manole, p. 1153).

Dessa forma, forçoso convir que a posse precária mantida pela autora sobre o imóvel usucapiendo originou-se por locação, evidenciando inaptidão para ensejar a declaração de domínio pela usucapião, posto que ausente o "*animus domini*", capaz de configurar a prescrição aquisitiva.

Nesse sentido:

0002497-87.2011.8.26.0426 Ação de usucapião – Não preenchimento dos requisitos legais exigidos – Posse precária – Demonstração de que o ingresso do autor no imóvel se deu através de contrato de locação – Ausência de "*animus domini*" – Atos de mera tolerância não induzem posse qualificada – Sentença de improcedência mantida – Recurso não provido. (Relator(a): Marcia Dalla Déa Barone; Comarca: Patrocínio Paulista; Órgão julgador: 20ª Câmara Extraordinária de Direito Privado; Data do julgamento: 13/10/2016; Data de registro: 13/10/2016).

Por fim, deixo de condenar a autora pela litigância de má-fé por não vislumbrar a existência de dolo.

De rigor, portanto, a improcedência do pedido.

Diante do exposto, rejeito o pedido, resolvendo o mérito nos termos do

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****4ª VARA CÍVEL****RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

artigo 487, I, do Código de Processo Civil. Sucumbente, condeno a autora no pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, esses fixados em 10% do valor atribuído à causa, ante a ausência de complexidade, com atualização monetária a partir da distribuição e juros de mora a partir do trânsito em julgado, observando-se os benefícios da justiça gratuita.

Oportunamente, arquivem-se os autos.

P.R.I.C.

São Carlos, 26 de outubro de 2016.

Juiz Alex Ricardo dos Santos Tavares

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