

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

Processo Digital nº: **1011423-66.2015.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Usucapião - Usucapião Especial (Constitucional)**
 Requerente: **Gabrieli Fernanda Alves**
 Requerido: **Banco Econômico São Paulo S.a. - Crédito Imobiliários Habitacional - Em Liquidação Extrajudicial e outro**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo****PODER JUDICIÁRIO****1ª Vara Cível de São Carlos****Processo n. 1011426-66.2015****VISTOS**

Trata-se de **AÇÃO DE USUCAPIÃO ESPECIAL URBANO** movida por **GABRIELI FERNANDA ALVES** em face de **ECONOMICO SÃO PAULO S/A – CRÉDITO IMOBILIÁRIO HABITACIONAL – EM LIQUIDAÇÃO EXTRAJUDICIAL**, devidamente qualificados, aduzindo que: As pessoas de Antonio Ambrósio Silva Filho e sua filha Neusa, lhe cederam o imóvel localizado na Rua José Nubert, 28, Recreio São Judas Tadeu, nesta cidade, em 2007; que referidas pessoas, ocupavam referido bem há cerca de 30 anos, apesar de não serem os legítimos donos; que quando (ela autora) já ocupava o imóvel por mais de sete anos, recebeu correspondência do requerido, “endereçada aos



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

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

“ocupantes do imóvel”, com a informação de que o bem seria “levado a leilão” (textual de fls. 02); que na sequência, através de diligências da Defensoria Pública que a patrocina em Juízo, veio a saber que o requerido veio a adjudicar o bem, em uma execução que promoveu contra os então proprietários, Romeu Salvador Aversa e Angela Benini Aversa. Finalizou esclarecendo que permanece na posse do imóvel por mais de oito anos de forma mansa, pacífica e ininterrupta, contínua e incontestadamente ou seja, pelo tempo necessário para a usucapião especial. Culminou requerendo o título dominial nos termos da lei. Juntou os documentos de fls. 07/22.

A fls. 23 foi determinada a citação das pessoas apontadas no registro do imóvel, como confinantes (por carta) e por edital os interessados que se encontram em lugar incerto e não sabido.

Manifestação do MP a fls. 48 alegando não ter interesse na presente demanda.

Devidamente citado, o requerido Banco Econômico – em liquidação extrajudicial compareceu aos autos a fls. 77/96, alegando que o imóvel objeto da presente lide foi adjudicado em autos de Execução Hipotecária. Ponderou que nunca firmou contrato com a postulante nem tão pouco com as pessoas que lhe cederam o imóvel, ou seja, Antonio Ambrósio Silva Filho e Neusa. Sustentou que a posse da autora não foi mansa, ininterrupta e tampouco pacífica. Alegou ainda, que realizado leilão em 16/07/2014, o imóvel objeto da presente lide foi arrematado por Edson Moraes Lopes. Por fim, sustentou a impossibilidade da usucapião em virtude do regime de liquidação extrajudicial, tendo em vista questão de interesse público. No mais, ponderou sobre a ausência dos requisitos para a usucapião e culminou por pedir a total improcedência do pedido contido na petição.

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

A Fazenda do Estado manifestou seu desinteresse na presente demanda a fls. 132 e a Municipalidade e a União o fizeram as fls. 134/135 e 154/155, respectivamente.

Sobreveio réplica a fls. 157/161.

A certidão de fls. 174 deu conta da citação/intimação de todos os interessados ao passo que a certidão de fls. 185 deu conta do decurso do prazo legal sem manifestação dos referidos interessados.

A fls. 75 o Distribuidor local certificou a inexistência de procedimento possessório envolvendo as partes e o imóvel usucapiendo.

Designada audiência de instrução a fls. 186/187 para comprovação da posse.

Foram tomados os depoimentos de fls. 207/208.

Edson Moraes Lopes (pessoa indicada pelo requerido como arrematante do imóvel) foi citado a fls. 215 e apresentou contestação as fls. 216 e ss sustentando que adquiriu o imóvel objeto da lide em leilão extrajudicial em 16/07/2014 realizado pelo Banco Econômico e que ingressou com ação de imissão de posse (processo nº 1003102-71.2017, em trâmite perante a 3ª Vara Cível local) onde obteve a antecipação da tutela (foi imitado na posse do imóvel). Assim, não tem a autora posse mansa e pacífica. Por fim, sustentou a impossibilidade de usucapião de imóvel que está em nome de instituição financeira em regime de liquidação extrajudicial.

É, em síntese, o relatório.

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

Cuida-se de usucapião especial relacionada com imóvel urbano não superior a 250 metros quadrados (art. 183 da Constituição Federal). Assim, exige-se a demonstração de cinco requisitos fundamentais: tempo, posse, utilização residencial (função social), limite de área e ausência de outros direitos reais, segundo inteligência do art. 1240 do Código Civil.

O bem objeto da inicial pode ser objeto de usucapião, pois não é de domínio público nem constitui terra devoluta.

Quanto à qualidade da posse para usucapir, nos termos do mesmo dispositivo legal, basta que esta seja *ad usucapionem*, isto é, mansa, pacífica, pública, ininterrupta e em cujo exercício se observe o *animus domni*.

O pedido formulado na petição inicial merece ser deferido, pois a parte autora demonstrou, de forma satisfatória, que está na posse do imóvel urbano (não superior a 250 metros) por mais de cinco anos, com *animus domini* e de forma tranquila, sem oposição efetiva de qualquer confinante ou mesmo dos titulares do domínio.

Dos autos de imissão de posse que tramita pela Eg. 3ª Vara Cível (Processo n. 1003102-71.2017) promovida por Edson Moraes Lopes – consultados via SAJ – observamos que este último arrematou o bem em 16/07/2014 mas somente ajuizou sua súplica (imissão de posse) em março de 2017.

Em agosto de 2014, quando enviou notificação endereçada para Natalício Pegorini e “eventuais ocupantes do imóvel”, o funcionário do


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

Correio sinalizou que Gabriele F. Alves já ocupava o imóvel.

Os documentos acostados aos autos do processo exteriorizam a posse da autora sobre o bem cuja área é de 128,00 m², conforme certidão do valor venal de fls. 09.

A testemunha Aparecida, relatou que mora no local há 27 anos e que a autora **ali se estabeleceu há uns 08 a 09 anos**. Antes moraram ali Neusa e o pai, Antonio, e que quando ela (testemunha) foi morar no local, Neusa e Antonio já estavam lá. Disse ainda que a autora melhorou o imóvel, arrumando os fundos e o portão. Revelou por fim que a autora se fixou no local com o marido e os “filhinhos” e **nunca soube do Banco que se diz dono**.

Já a testemunha EUNICE disse ser vizinha e residir no bairro há 35 anos. Informou que a autora **está lá há uns 10 anos**. Neusa e Antonio moraram ali por uns 10 anos. Sabe que a autora pagou quase 12 mil reais de água que estava atrasada e ainda melhorou muito o imóvel, pintando, colocando piso. Sustentou que a posse foi passada para ela por Antonio e por sua filha Neusa e que nunca soube do banco reivindicar o imóvel.

Ou seja, com base em tais informes podemos concluir que em 2007 a autora passou a exercer a posse do bem como dona tendo sucedido Neusa e o pai que ali estavam pelo menos desde 1996. Quando ocorreu a arrematação em 2014, portanto, já havia se completado a prescrição aquisitiva que nos termos do art. 1.240 do Código Civil é de cinco (05) anos.

A usucapião especial urbana se distingue das demais modalidades principalmente por ter determinado um prazo consideravelmente inferior comparado com as outras espécies, sendo esse como já dito de cinco anos contínuos e sem oposição.



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

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

O que se busca é resguardar a função social da propriedade.

A sentença proferida no processo de usucapião possui natureza meramente declaratória (e não constitutiva), pois apenas reconhece, com oponibilidade erga omnes, um direito já existente com a posse ad usucapionem, exalando, por isso mesmo, efeitos ex tunc. O efeito retroativo da sentença se dá desde a consumação da prescrição aquisitiva.

Cabe ressaltar que nos autos temos a fls. 11/12 documentos indicativos da declaração para fins de concessão de tarifa social de débitos junto a CPFL, em favor da autora, para o endereço do imóvel usucapiendo. O protocolo do pedido é de 19/05/2015.

No sentido do aqui decidido:

USUCAPIÃO CONSTITUCIONAL – Ocorrência – Requerentes que estão na posse do imóvel há mais de cinco anos. Posse que se revela justa e exercida de forma mansa e pacífica. Demonstração de exercício ininterrupto da posse – Preenchimento dos requisitos previstos no art. 183 da Constituição Federal verificado – Anuência do credor hipotecário que se reputa irrelevante por tratar-se de hipótese de aquisição originária da propriedade – (...) (TJPS, Apel c/ Rev. nº 5073344500, Rel. Luiz Antônio de Godoy, DJ 12/02/2008).

Por fim, ressalto que as alegações do Banco Econômico de que a liquidação judicial obstará a pretensão de usucapião da autora não tem consistência, pois, como já exposto, não se discute domínio em usucapião, mas exclusivamente a posse, desde que seja longa e mansa, sem nenhum obstáculo durante o período respectivo, e nada além disso (a respeito cf. Apelação Cível 0.017.122-76.2013 – TJSP – Rel. Natan Zelinschi de Arruda) .

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

Posto isso e pelo o que mais dos autos consta, **ACOLHO** a súplica inicial para declarar, nos termos do artigo 1.240 do Código Civil cc art. 183, da CF e demais disposições pertinentes ao NCPC, o domínio da autora, **GABRIELI FERNANDA ALVES**, sobre o imóvel descrito a fls. 18 (Memorial descritivo) e croqui de fls. 21/22.

Está sentença servirá de título hábil ao registro.

Não incide imposto de transmissão "inter vivos" (TJSP AC 102.224-1 – Rel Dês. Flávio Pinheiro).

Com o trânsito em julgado, expeça-se o necessário mandado.

Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 12 de junho de 2017.

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