

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****3ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1012131-53.2014.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Usucapião - Usucapião Especial (Constitucional)**
 Requerente: **LUIZ RICARDO DE ANDRADE**
 Requerido: **PROHAB - PROGRESSO E HABITAÇÃO DE SÃO CARLOS S/A**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Carlos Castilho Aguiar França**

Vistos.

LUIZ RICARDO DE ANDRADE pediu a declaração de domínio sobre o imóvel situado na Rua Waldomiro Santana de Oliveira nº 134, Jardim Santa Angelina, nesta cidade, cujos direitos adquiriu em 25 de janeiro de 2008, por compra feita a Iraci, anterior proprietária, a qual faleceu antes que fosse possível outorgar a escritura definitiva. Aduziu que exerce posse pacífica de ininterrupta, sem qualquer oposição, há mais de cinco anos, tendo o imóvel área inferior a 250,00 m2, assistindo-lhe o direito de usucapião, consoante prevê o artigo 1.240 do Código Civil.

O Ministério Público justificou a desnecessidade de sua intervenção.

Foram citados os confrontantes e científicas as Fazendas Públicas, sem qualquer objeção.

Citou-se também a pessoa jurídica em cujo nome o imóvel está registrado, PROHAB SÃO CARLOS – PROGRESSO E HABITAÇÃO DE SÃO CARLOS S. A., que contestou o pedido, arguindo carência de ação e

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****3ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

refutando a pretensão inicial, haja vista a ausência de relação jurídica com o autor.

É o relatório.

Fundamento e decido.

O imóvel objeto da ação está registrado em nome da Companhia Habitacional PROHAB e tem área de 138,00 m² (fls. 22), portanto inferior aos 250,00 m² aludidos no artigo 1.240 do Código Civil.

O autor adquiriu direitos sobre o imóvel, por compra feita a Iraci dos Santos Valentim, em 25 de janeiro de 2008. O preço foi pago desde logo (fls. 15/17).

Cuida-se de empreendimento popular, bastante simples, o Jardim Angelina.

O pedido de usucapião se presta à regularização do domínio, não se vislumbrando outro modo para solução. Ou, pelo menos, o meio mais simples é esse mesmo, haja vista as dificuldades sabidamente existentes para obter-se escritura pública da cedente dos direitos, para então acionar-se a Companhia Habitacional, ou então exigir-se da cedente a regularização do domínio, para depois regularizar-se a transferência para o autor. Tudo com o fator de complicação do falecimento de Iraci.

Repele-se a arguição de carência de ação, pois a ação de usucapião se presta, sim, à regularização do domínio.

A Companhia Habitacional alienou o imóvel para Iraci, que pagou



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

3ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

o preço. Não consta qualquer débito, conforme o documento de fls. 101.

Embora não averbada na matrícula, o contrato entre a PROHAB e Iraci vedava a transferência do imóvel para outrem antes do decurso do prazo de cinco anos (fls. 97, décima cláusula, parágrafo único). O contrato foi firmado em 11 de dezembro de 1998 e a transferência ocorreu em 2008, dez anos depois, sem irregularidade.

Os documentos juntados confirmam o exercício possessório por mais de cinco anos ininterruptos, sem qualquer impugnação, preenchendo os requisitos para declaração de domínio. O acervo documental dispensa prova testemunhal.

Diante do exposto, acolho o pedido apresentado por LUIZ RICARDO DE ANDRADE e, por efeito da usucapião, declaro a propriedade dele sobre o imóvel constituído do lote de terreno nº 397, da quadra 07, do loteamento denominado Santa Angelina, nesta cidade, nele existindo uma casa construída, que recebeu o nº 134 da Rua Waldomiro Santana de Oliveira, cuja existência será averbada na matrícula.

Esta sentença servirá de título hábil para registro, oportunamente, no Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca, mediante mandado

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

Responderá a contestante pelos honorários advocatícios da patrona do autor, fixados por equidade em R\$ 800,00.

P.R.I.C.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
3ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

São Carlos, 05 de maio de 2015.

Carlos Castilho Aguiar França
Juiz de Direito

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