



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: **1003135-95.2016.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Reintegração / Manutenção de Posse - Posse**
 Requerente: **SACRAMENTANA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA e outro**
 Requerido: **MARCIA REGINA DE SOUZA**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Marcelo Luiz Seixas Cabral**

Vistos.

Trata-se de ação rescisória c.c reintegração de posse e indenização que Sacramentana Negócios Imobiliários LTDA e Ibiara Imóveis LTDA, interpuseram em face de Marcia Regina de Souza. Os requerentes alegam que a autora Sacramentana é proprietária e legítima possuidora do Lote 2098-B, quadra de nº 61, do loteamento denominado Cidade Aracy (fl. 26) e que celebrou com a requerida compromisso de compra e venda do referido imóvel. Alegam que embora a requerida tenha o uso e o gozo do imóvel, desde o dia 26/08/2005, conforme pactuado, deixaram de cumprir com as obrigações tendo realizado o pagamento de apenas 02 prestações de um total de 60 assumidas. Informam que a ré foi devidamente notificada, não tendo, no prazo que lhe foi concedido, arcado com o cumprimento das obrigações contratuais (fls. 32/34). As autoras pleiteiam a rescisão contratual, a reintegração na posse e a indenização pela ocupação do imóvel com a não restituição das parcelas pagas.

Com a Inicial vieram os documentos de fls. 7/34

A ré foi devidamente citada à fl. 37, apresentando contestação às fls. 45/51. Alega que adquiriu o imóvel em meados de 1998, sendo que a aquisição original se deu com um terceiro que possuía contrato assinado com a firma Nozitel. Informa que realizou o pagamento por 12 meses junto à Nozitel, sendo que deixou de efetuar os pagamentos pelo desaparecimento de seus representantes. Em 2005 realizou novo contrato com a imobiliária Tropical, representante da Sacramentana, a fim de regularizar a situação das parcelas em aberto. Deixou novamente de realizar os pagamentos por não mais encontrar a requerente. Alega que no terreno edificou imóvel de moradia e que desde 1998 nunca foi questionada por seu uso e posse.

Sobreveio reconvenção; nela, requereu a usucapião do referido imóvel já que exerceu o uso e a posse com *animus domini* por mais de 10 anos. Requer a improcedência total dos pedidos formulados na inicial, e a total procedência da reconvenção apresentada, com a declaração da propriedade do imóvel matriculado sob nº 79.902 do CRI. Requer, em caso de improcedência, a indenização pela construção realizada, bem como a nomeação de perito para avaliação do imóvel e os benefícios da justiça gratuita.

A autora se manifestou sobre a contestação e reconvenção às fls. 74/76.

É o Relatório.

Fundamento e Decido.



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

DA DEMANDA ORIGINÁRIA

Não havendo necessidade de produção probatória, pertinente o julgamento antecipado da lide, na forma do art. 355, inciso I, do NCPC. Friso que a prova necessária é estritamente documental, sendo que o feito conta com um conjunto probatório suficiente para o desfecho da lide.

Inicialmente, importante destacar que o contrato entre requerente e requerida foi celebrado em 26/08/2005 (fl.27). Segundo a própria requerente, a parte requerida pagou apenas as 02 primeiras prestações mensais e se tornou inadimplente em 10/11/2005. Houve notificação premonitória dos promitentes compradores (fls. 32/34), apenas em 22/12/2015 tendo sido a mesma protocolada no Cartório de Registro de Títulos local em 17/11/2015. A presente demanda foi proposta em 02/03/2016.

Nota-se que a Inicial é clara ao afirmar que ao inadimplemento ocorre desde o dia 10/11/2005, data em que o houve o vencimento da parcela não paga, sendo este o surgimento da pretensão e, portanto, o marco inicial para a contagem do prazo prescricional.

Dessa forma, Flávio Tartuce ensina: "A respeito da contagem do prazo prescricional, é o teor do Enunciado nº 14 do CJP/STJ, aprovado na I Jornada de Direito Civil, realizada em setembro de 2002: " Art. 189: 1) o início do prazo prescricional ocorre com o surgimento da pretensão, que decorre da exigibilidade do direito subjetivo; 2) o art. 189 diz respeito a casos em que a pretensão nasce imediatamente após a violação do direito absoluto ou da obrigação de fazer".(TARTUCE, Flávio. Manual de Direito Civil, 5ª Ed., São Paulo, Editora Método, 2015, pg. 279).

No mesmo sentido a jurisprudência: "a contagem do prazo prescricional tem início com o descumprimento do contrato, e não a partir da assinatura do mesmo" (TJSP - Apelação n. 234.634.4-0/00 - 994.02.025652-7, Julg: 23/02/2010).

Há entendimento sedimentado na jurisprudência, com o qual comungo, no sentido de que o cerne da lide não é a cobrança, mas sim a rescisão contratual e reintegração de posse, razão pela qual se aplica a prescrição residual, e não a específica para as cobranças. Nesta conformidade este Tribunal de Justiça, no julgamento da apelação cível nº 0033072-55.2012.8.26.0002, relator o Desembargador Salles Rossi, assim se pronunciou a respeito da questão (grifo meu):

"RESCISÃO DE CONTRATO CUMULADA COM REINTEGRAÇÃO DE POSSE - Improcedência, sob o argumento de prescrição da dívida em relação às prestações do imóvel - Descabimento - Ação presente que visa a rescisão (resolução) do contrato e não a cobrança da dívida - Demanda, de cunho pessoal, que prescreve em 10 anos, a teor do que dispõe o artigo 205 do Código Civil, (...)". No mesmo sentido: "Vale lembrar que há muito se definiu terem as ações possessórias tónus pessoal, por isso subordinadas na égide do Código Beviláqua - ao lapso extintivo vintenário, o que se reforça diante da prévia necessidade de resolução contratual, pois o objeto da discussão são as consequências obrigacionais, de natureza pessoal, da mencionada rescisão contratual." (TJSP. Apelação nº 000053991.2013.8.26.0104. Relator: Dr. Ferreira da Cruz, publicada em 11/03/2015).

Dessa forma, aplica-se ao caso concreto o prazo prescricional de 10 anos conforme disposto no art. 205, do CC/02. Tendo a ré ficado inadimplente em 10/11/2005, conforme informes da própria requerente, sem que houvesse qualquer oposição, o prazo prescricional de 10 anos foi atingido.

A autora, ainda que soubesse da inadimplência da ré, já que não recebia os valores



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

das prestações desde novembro de 2005, quedou-se inerte por mais de 10 anos, apresentando notificação premonitória da ré apenas depois de decorrido o prazo prescricional.

Assim, é de rigor o reconhecimento da prescrição com fundamento no art. 487, inciso II, do NCPC.

DA RECONVENÇÃO

A autora reconvinde alega que estabeleceu residência, por mais de 10 anos, em imóvel que não possui mais de 250 m², de forma contínua e mansa, com *animus domini*. Comprova o pagamento de contas de água e luz desde o ano de 2001, sendo todas em seu nome.

Tratando-se de usucapião extraordinária de bem imóvel, nos termos do art. 1238, em seu parágrafo único, é de se observar a decorrência do lapso temporal de, no mínimo, 10 anos conforme impõe a lei, sendo que tal lapso ocorreu sem interrupção ou oposição.

A ré apenas se opôs à posse do imóvel, conforme documento de fls. 32/34, depois de passados mais de 10 anos da posse e uso do imóvel em questão, demonstrando, assim, a ocorrência da posse mansa e pacífica. Nunca se opôs à inadimplência ou à construção da casa para moradia, e também nunca se opôs à permanência da reconvinde no imóvel. A autora reconvinde, por sua vez, viveu por mais de 10 anos no imóvel com o ânimo de dona, realizando construção/benfeitorias e estabelecendo ali a sua residência.

Nessa mesma orientação:

“USUCAPIÃO - Compromisso de compra e venda - Promitente vendedor que nunca se opôs à inadimplência do contrato e à introdução de benfeitorias no imóvel - ‘Animus domini’ do promissário comprador caracterizado - Circunstância que autoriza a aquisição da propriedade do bem por meio da usucapião. Se o promitente vendedor nunca se opôs à inadimplência do compromisso de compra e venda e à introdução de benfeitorias no imóvel objeto do contrato, resta caracterizado o ‘animus domini’ do promissário comprador, que autoriza a aquisição da propriedade do bem por meio de usucapião” (REsp. nº 143.976/GO - 4ª Turma - Rel. Min. Barros Monteiro - J. 06.04.2004 - DJU 14.06.2004). E ainda: Constata-se a ausência de oposição por parte do proprietário, inexistindo nos autos notícia de qualquer cobrança de aluguéis, ajuizamento de ação de despejo ou mesmo de ação reintegração de posse ou adoção de qualquer medida que indicasse à ré oposição a sua posse. Ressalte-se, o titular do imóvel manteve-se inerte ao longo de 10 (dez) anos, deixando de cobrar aluguéis ou, até mesmo, de ajuizar a competente ação de despejo por falta de pagamento. (AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 643.374 - RJ (2015/0006696-5) RELATOR : MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO , julgado em 18/08/2016.)

O Superior Tribunal de Justiça já decidiu que há possibilidade de transformação do caráter originário da posse. Assim:

"Processo civil e civil. Recurso Especial. Promessa de compra e venda de imóvel. Usucapião extraordinário. Transformação do caráter originário da posse. Dissídio. Caracterização. - O fato de ser possuidor direto na condição de promitente-comprador de imóvel, a princípio, não impede que este adquira a propriedade do bem por usucapião, uma vez que é possível a transformação do caráter originário daquela posse, de não própria, para própria" (REsp 220.200/SP, Rel. Ministra Nancy Andrigli, Terceira Turma, julgado em 16/9/2003, DJ de 20/10/2003, p. 269).


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

Por fim, cabe ainda analisar que o art. 183, da Constituição Federal, garante a declaração de domínio àquele que utiliza o imóvel para sua moradia ou de sua família, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição e desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano. Nesse caso, o imóvel deve possuir até duzentos e cinquenta metros quadrados. Assim, cabível também a aplicação deste dispositivo à situação concreta. A autora alega que não possui nenhum outro imóvel, bem como demonstra claramente a posse pelo prazo de mais de 10 anos, sem interrupção e sem oposição, sendo o que basta.

Ante o exposto, reconheço a prescrição e **JULGO IMPROCEDENTES** os pedidos iniciais, com fundamento no art. 487, inciso II do CPC. **JULGO PROCEDENTE A RECONVENÇÃO, nos termos do art. 487, I, do NCPC** para reconhecer que Marcia Regina de Souza detém o domínio do imóvel situado no Lote 2098-B quadra de nº 61 do loteamento denominado Cidade Aracy.

As autoras da ação originária arcarão com todas as despesas e custas processuais, bem como com os honorários advocatícios, os quais fixo em 15% do valor dado à causa, atualizado, estando aí englobadas a lide principal e a reconvenção.

Oportunamente, ao arquivo.

P.I.

São Carlos, 09 de setembro de 2016.

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