



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

1ª Vara Judicial da Comarca de Canela

Rua Dona Carlinda, 415 - Bairro: Centro - CEP: 95680000 - Fone: (54) 3022-9839 - Email:
frcanelavjud@tjrs.jus.br

USUCAPIÃO Nº 5006858-08.2022.8.21.0041/RS

AUTOR: JORGE RENATO PINHEIRO VELLOSO

RÉU: MILTO GOTTSCHALK

SENTENÇA

JORGE RENATO PINHEIRO VELLOSO ajuizou ação de usucapião contra **MILTO GOTTSCHALK**. Aduziu, em suma, que adquiriu o "Apartamento 201, localizado no segundo pavimento, no alinhamento das fachadas externa sul e oeste, o primeiro de sul para norte, a partir da fachada oeste, com área real total de 73.7675m², área real de uso comum de 7,0675m², área real privativa de 66,700m², com a fração ideal de terreno de 0,110430 nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício, correspondendo-lhe a vaga de estacionamento 04, descoberta, localizada no pavimento térreo, a quarta de norte para sul de quem acessa o edifício pela Rua São João. Matrícula nº 2.868" em 31/03/2017, mediante contrato verbal com o demandado, possuindo a posse mansa, pacífica e ininterrupta, sem oposição de terceiros, estando preenchido, portanto, o lapso temporal para a prescrição aquisitiva da usucapião especial urbana. Requereu a declaração do domínio sobre o imóvel. Pediu a gratuidade de justiça. Juntou documentos (evento 1).

Concedida a gratuidade de justiça (evento 3).

Publicado edital para intimação de eventuais interessados e desconhecidos (evento 8).

O Estado (evento 12) e o Município (evento 16) não manifestaram interesse no imóvel objeto da ação. A União, intimada, não se manifestou.

O autor acostou declaração de concordância do demandado com a presente ação (evento 20).

Substituída a produção de prova oral por juntada de declarações escritas de testemunhas (evento 29), o que restou atendido pela parte autora (evento 32).

A parte autora juntou certidão negativa emitida pelo Registro de Imóveis de Canela/RS (evento 39).

Vieram os autos conclusos.

É o breve relatório.

Decido.

Trata-se de ação de usucapião em que a autora pretende a aquisição da propriedade do *"Apartamento 201, localizado no segundo pavimento, no alinhamento das fachadas externa sul e oeste, o primeiro de sul para norte, a partir da fachada oeste, com área real total de 73.7675m², área real de uso comum de 7,0675m², área real privativa de 66,700m², com a fração ideal de terreno de 0,110430 nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício, correspondendo-lhe a vaga de estacionamento 04, descoberta, localizada no pavimento térreo, a quarta de norte para sul de quem acessa o edifício pela Rua São João. Matrícula nº 2.868"*

Com efeito, a usucapião representa modalidade de aquisição originária da propriedade ou outro direito real sobre a coisa alheia, consistente na posse ininterrupta, mansa, pacífica e com *animus domini*, pelos prazos legais.

Com o reconhecimento da usucapião de bens imóveis, tem-se a transferência da propriedade, a retroatividade e a indivisibilidade da coisa julgada surgindo como efeitos automáticos (PEREIRA, Caio Mário da Silva. Instituições de direito civil: direitos reais. 18. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2004. p. 138).

Ainda, cumpre dizer que a aquisição da propriedade imóvel pela usucapião especial, consoante reza o artigo 183, da Constituição Federal, requer: **(a)** posse sobre o imóvel por prazo mínimo de 5 anos; **(b)** que o imóvel esteja localizado em área urbana e que possua no máximo duzentos e cinquenta metros quadrados; **(c)** que a posse seja exercida sem interrupção nem oposição; **(d)** utilização do imóvel para moradia; **(e)** inexistência de outro imóvel urbano ou rural em nome do pretendente.

Veja-se a redação do referido artigo da Magna Carta:

"Art. 183. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural".

Na mesma linha prescreve o art. 1.240 do CC:

Art. 1.240. Aquele que possuir, como sua, área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

No caso em tela, os requisitos acima estão comprovados nos autos pela matrícula 2.868 do Registro de Imóvel de Canela (evento 1, OUT3), que demonstra que se trata imóvel urbano, com área real total de 73.7675m² e certidão que comprova a inexistência de bens imóveis em nome do autor (evento 39, OUT2).

Por sua vez, a posse da parte autora restou demonstrada pelo restante da documentação que acompanha o pedido, especialmente pelas declarações do próprio demandado e das testemunhas Ramon K. da Rosa e Sérgio A. Lima Silva (evento 32).

Além disso, não há interesse público, uma vez que os órgãos fazendários, notificados, não se opuseram à usucapião.

Assim, há comprovação do fato constitutivo do direito e do preenchimento dos requisitos legais, na forma do art. 373, inciso I, do Código de Processo Civil.

Portanto, demonstrada a posse mansa, pacífica, ininterrupta e sem oposição, com *animus domini* e pelo prazo legal, impositivo se torna o acolhimento do pleito prescricional aquisitivo e a procedência do pedido.

Ante o exposto, **JULGO PROCEDENTE** o pedido deduzido por **JORGE RENATO PINHEIRO VELLOSO** contra **MILTO GOTTSCHALK, DECLARANDO** o domínio em favor do autor do imóvel descrito na exordial.

Custas pela autora, cuja exigibilidade resta suspensa em face da gratuidade de justiça.

Não havendo oposição, não há condenação de honorários advocatícios.

Publique-se.

Registre-se.

Intimem-se.

Com o trânsito em julgado, expeça-se mandado ao Cartório de Registro de Imóveis de Canela, servindo a decisão como título para registro/transferência da propriedade, satisfeitas as obrigações fiscais, procedendo-se a baixa.

Documento assinado eletronicamente por **VANCARLO ANDRE ANACLETO, Juiz de Direito**, em 24/4/2023, às 7:46:4, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006. A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://eproc1g.tjrs.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos, informando o código verificador **10036939468v4** e o código CRC **2a3f41f1**.

5006858-08.2022.8.21.0041