



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
2ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-000

CONCLUSÃO

Em 01/08/2016, faço estes autos conclusos à Dra Renata Pinto Lima Zanetta, Juíza de Direito, 2ª Vara de Registros Públicos da Comarca da Capital. Eu, escrevente, subscrevo.

SENTENÇA

Processo nº: **0123991-63.2007.8.26.0100**
 Classe - Assunto **Usucapião - Registro de Imóveis**
 Requerente: **Associação Projeto Moradia**

Justiça Gratuita

Juíza de Direito: Dra. **Renata Pinto Lima Zanetta**

Vistos.

ASSOCIAÇÃO PROJETO MORADIA PARA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NA COMUNIDADE DO PARAISÓPOLIS, entidade regularmente constituída para atuar como substituta processual de seus associados nesta demanda coletiva, ajuizou a presente **AÇÃO DE USUCAPIÃO ESPECIAL COLETIVA**, em que pede a declaração de domínio sobre o imóvel localizado à Rua Iratinga, s/nº, esquina com Rua Melchior Giola, Paraisópolis, neste Município e Comarca da Capital, inserido nas transcrições 42.093, 68.847, 199.329 e 22.409 do 11º Cartório de Registro de Imóveis e nas matrículas 157.537, 187.306 e 91.857 do 15º Cartório de Registro de Imóveis, nesta Capital.

Alega que os associados, Abelina Rosa de Oliveira, Adriana dos Santos Araújo, José Cícero Alves da Silva, Albertina Marques do Carmo, Jari Pedro do Carmo, Ana Maria Maia Ferreira, Ana Paula Rosa de Andrade, Maurizio Alves de Souza, Cosmira Santos Pacheco, Otoniel Francisco dos Santos, Cristina Maria da Silva, Aloisio Batista da Silva, Ednalva Grangeiro de Oliveira, Paulo Miguel Pereira da Costa, Eliane



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 COMARCA DE SÃO PAULO
 FORO CENTRAL CÍVEL
 2ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS
 PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-000

Cristina Sousa Diassis, Noel Garcia da Silva, Eliene Francisco Alves da Silva, Antônio Alves da Silva, Eunice Silva Almeida, Eusania Aparecida Sena de Carvalho Pinheiro, José Antônio Alves Pinheiro, Eva Ana de Oliveira Bezerra, Francisca Elisbete Melo Lima, Francisca Viana Alves, Francisco Pereira da Silva, Gilvan Felipe dos Santos, Helena Pereira de Souza, Iracema de Jesus Medeiros, José Pereira Lima, Isabel Rosa de Jesus, Izabel Cristina Pinheiro Abreu, Vitório Silva de Abreu, Janete Sousa Esteves da Rocha, Edvaldo Custódio da Silva, João Isidio de Araujo, José Cícero da Silva, José Edvaldo Souza da Silva, Josefa Bernardino da Silva, José Mauro Alves da Silva, Josefa Soares de Lima Filha, Joselina Henrique de Almeida Silva, Damião Francisca da Silva, Josirene Ferreira dos Santos, Ricardo Jesus de Aquino, Lea Noronha de Almeida, Edinaldo Pedro Conceição de Araujo, Leonilda Alves dos Santos, Alexsandro Manuel Ferreira, Lindinalva Estevão da Silva, José Estevão da Silva, Luana de Fátima Santos, Luiza Porto da Silva, Margarida Ricardo Marciano, Francisco de Assis Gonçalves de Almeida, Maria Aparecida Sebastião, Edmundo Rodrigues Lima, Maria Aparecida Soares de Lima, Paulo Manuel Ferreira, Maria Cícera da Silva, José Manoel da Silva, Maria Cícera Rosa da Conceição da Silva, João Gomes de Andrade, Maria Claudino da Silva, Francisco Carlos César de Sousa, Maria da Graça Ribeiro Barbosa, João Pereira Alexandre da Silva, Maria das Graças Bandeira Oliveira, José da Silva Oliveira, Maria de Fátima Gonçalves da Costa, Raimundo Ricardo da Costa, Maria de Fátima Henrique, Raimundo Pereira da Silva, Maria de Fátima Loiola, Raimundo Nunes de Castro, Maria de Jesus Pinheiro da Silva, Maria de Lourdes Lourentino Barbosa, José Cícero Lopes da Silva, Maria Estela Batista Costa, Joel da Silva, Maria Jacinta Vitório da Silva, João Batista Conceição de Araújo, Maria José da Costa, Ivonaldo de Araújo Souza, Maria Madalena Santos Maciel, José Sampaio Maciel, Maria Rosa Macedo Lima Pereira, Ailton Rodrigues Pereira, Maria Senhora Mendes da Silva, Vandeilson Mendes da Silva, Marisa Vicente da Silva Pereira, Orides Elias dos Santos, Quiteria Camilo de Andrade, José Manoel da Silva, Raimunda Ricardo de Souza, Rita Julia de Oliveira, Damião de Góis, Roque Pereira da Costa, Rosa Maria Pinheiro da Silva, Valdir Pereira da Silva, Roseli Tintino Rodrigues, Clayton Rodrigues Pereira, Rosemeire Alexandre de Cabral, Rosimar Rosalia Pereira, João Amadeu da Silva, Sandra Lopes da Silva, Bonfim Alves da Silva, Silvana da Silva, Sandro de Lima Cordeiro, Silvania dos Santos Trindade, Luiz Pereira Alexandre, Sirlene Lopes da



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
2ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-000

Silva, Solange Alves da Silva, Valdirene da Conceição, Erivaldo Henrique de Almeida, Valderleia Ferreira Costa, José Arnaldo Lira Silva, Vera Lucia Galdino dos Santos e Francisco Firmino dos Santos, mantêm posse pacífica e contínua, há mais de cinco anos, coletivamente, para sua moradia.

Após descrever de modo minucioso o imóvel e demonstrar o direito aplicável, pede a procedência do pedido para a declaração da usucapião.

Com a inicial, vieram documentos (fls. 59/683). Houve aditamento à inicial (fls. 746/1251). Certidões do Distribuidor Cível em nome dos possuidores (fls. 1266/1544).

Os Oficiais dos 11º CRI, 15º CRI, 4º CRI e 1º CRI prestaram as informações registrarias (fls. 685/693, 694/729, 730/731, 732/735, 1768 1769/1772 e 1843).

O Ministério Público interveio no feito (fls. 738/741; 1252, verso; 154, verso e 1804, verso).

Houve a substituição processual dos autores originários, ocupantes da área, pela Associação Projeto Moradia (fls. 1570).

O Juízo determinou a antecipação da produção da prova pericial.

O Perito Judicial elaborou a prova técnica, apresentando o respectivo laudo pericial (fls. 1613/1667).

Procederam-se às citações e cientificações previstas em lei.

As Fazendas Públicas da União e do Município manifestaram desinteresse no feito (fls. 1548/1553; 1564/1565; 1576/1577; 1715/1716 e 1673).

A Fazenda do Estado de São Paulo sustentou que a área usucapienda não interfere com próprio estadual, mas confronta com imóvel do Estado. Requereu a observância das divisas de sua propriedade (1708/1712, 1722 e 1789/1790, 1798/1800 e 1803).

O Perito Judicial apresentou esclarecimentos, concluindo que o objeto dos autos não coincide com os títulos apresentados pela Fazenda e não confronta com próprio estadual (fls. 1791/1793).

O edital de citação foi expedido (fls. 1739).

Aos réus citados por edital foi nomeado Curador Especial que



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
2ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-000

contestou o feito por negação geral (fls. 1743/1745).

Mário Carlos Callegari e Noicy Fernandes Callegari ofertaram contestação intempestivamente, arguindo, preliminarmente, a ilegitimidade de parte. Esclareceram que, em 2.007, foram compelidos a firmar a escritura pública de doação de seu terreno (que integra a área usucapienda) à Prefeitura do Município de São Paulo (fls. 1748/1758).

Houve réplica (fls. 1774/1781).

Despacho de especificação de provas (fls. 1782).

A instrução processual foi encerrada (fls. 1806) e as partes apresentaram alegações finais (fls. 1811/1823; 1827/1834).

O Ministério Público ofereceu parecer, fundamentando que o acervo probatório demonstra a presença dos requisitos necessários ao reconhecimento da usucapião especial coletiva, opinando, destarte, pela procedência da ação (fls. 1836/1840).

Vieram-me os autos conclusos para prolação de sentença meritória.

É o relatório.

FUNDAMENTO E DECIDO.

Do detido estudo do feito, conluo que o processo comporta julgamento antecipado da lide, não necessitando de dilação probatória para o deslinde da causa, com alicerce no artigo 355, inciso I do Código de Processo Civil, conquanto a ampla prova documental carregada aos autos, em cotejo com a prova pericial, é suficiente para dirimir a controvérsia dos autos e formar o convencimento judicial, diga-se, que não seria alterado pela produção de prova oral.

Cuida-se de pedido de usucapião especial coletiva, forte nos requisitos do artigo 10 do Estatuto da Cidade (Lei 10.257/2.001), sobre o imóvel situado à Rua Iratinga, s/nº, esquina com Rua Melchior Giola, Paraisópolis, anteriormente denominadas Ruas Paraisópolis e 13 de Maio, neste Município e Comarca da Capital, inserido nas transcrições 42.093, 68.847, 199.329 e 22.409 do 11º Cartório de Registro de Imóveis e nas matrículas 157.537, 187.306 e 91.857 do 15º Cartório de Registro de Imóveis.

De início, impende salientar que a legitimidade passiva neste feito



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 COMARCA DE SÃO PAULO
 FORO CENTRAL CÍVEL
 2ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS
 PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-000

decorre da própria natureza do pedido de usucapião, voltado à formação de título dominial com força “erga omnes”, que impõe a citação de todos interessados, provocando ato de integração complexo.

Sendo assim, aquele em cujo nome está registrada a propriedade do imóvel, e que, em razão disso, será atingido pelos efeitos da sentença, ostenta legitimidade para figurar no polo passivo da ação.

Ultimadas as citações dos litisconsortes passivos necessários e as cientificações previstas em lei, sobreveio a contestação ofertada pela Curadoria Especial, que não merece ser acolhida por não conter em si elementos que possam infirmar as provas constantes dos autos.

Noutro turno, a manifesta intempestividade da contestação manejada por Mário Carlos Callegari e Noicy Fernandes Callegari autoriza seja desconsiderada.

Isso porque, embora Mário Carlos Callegari tenha sido citado pessoalmente em 27 de fevereiro de 2.012 (fls. 1704), o prazo para resposta dos réus somente passou a fluir após o aperfeiçoamento da citação editalícia (o edital foi publicado em março de 2.013) e, pela certidão exarada em 08 de maio de 2013 (fls. 1740), tal prazo decorreu “*in albis*”, sem contestação.

Consta na peça processual de Mário Carlos Callegari e Noicy Fernandes Callegari que foi protocolada em 07 de janeiro de 2.014 (fls. 1748), ou seja, mais de oito meses depois do decurso do prazo, revelando a sua manifesta intempestividade.

Inobstante a intempestiva resposta que, como mencionado, autoriza seja o seu conteúdo desconsiderado, cumpre deixar consignado que as alegações trazidas pelos contestantes não abarca nenhum fato capaz de impedir, extinguir ou modificar o direito à usucapião coletiva pelos ocupantes da área na comunidade do Paraisópolis, porquanto restaram positivados, na espécie, todos os requisitos legais.

A usucapião urbana coletiva é modalidade de aquisição originária da propriedade prevista no artigo 10, do Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001), aplicável a áreas urbanas com mais de 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), ocupadas por população de baixa renda, para sua moradia, por 05 (cinco) anos



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
2ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-000

ininterruptos, sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor.

A legitimação ativa diferenciada da Associação Projeto Moradia, para atuar como substituta processual dos associados, encontra-se amparada pelo artigo 12, inciso III, do referido Diploma, que autoriza expressamente a propositura da ação de usucapião coletiva por associação de moradores da comunidade, regularmente constituída, com personalidade jurídica, desde que explicitamente autorizada pelos representados.

No caso em exame, os termos de filiação dos mais de cem associados (fls. 273/390), a “ata da assembleia de constituição da Associação “Projeto Moradia para Regularização Fundiária na Comunidade do Paraisópolis”” (fls. 392/394), o Estatuto da Associação (fls. 395/405), o edital de convocação, o termo de presença dos associados (fls. 406/408) e o pertinente registro da documentação junto ao Cartório de Registro Civil de Pessoa Jurídica, comprovam a regularidade da constituição e a personalidade jurídica.

A autorização expressa pelos representados emerge do artigo 2º, inciso I, do Estatuto da Associação Projeto Moradia, que dispõe, dentre as finalidades do “Projeto Moradia”, “atuar como substituto ou representante processual em ação de usucapião coletivo a ser proposta no foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo” (fls. 395), bem como, nos moldes do artigo 6º, dos termos de filiação.

O Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001) inovou em nosso ordenamento jurídico ao consagrar a usucapião especial coletiva como um novo mecanismo de aquisição da propriedade imóvel, destacando-a, no âmbito do planejamento municipal, como um dos instrumentos dispostos à concretização dos objetivos de implemento das políticas urbanas, como a regularização fundiária e a reorganização urbanística de núcleos habitacionais degradados, em prol do bem-estar da coletividade.

Ao escrever sobre o tema em seu livro, o juiz Marcio Kammer de Lima destacou que o artigo 10 do Estatuto da Cidade expandiu o conteúdo normativo do artigo 183 da Constituição Federal, concebendo “nova expressão daquele instrumento de atuação da função social da propriedade forjado no texto constitucional, na ponta da espiral legislativa tendente a dar plena exequibilidade aos fundamentos e objetivos do Estado brasileiro, dentre os quais está a dignidade da pessoa humana, a erradicação da



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 COMARCA DE SÃO PAULO
 FORO CENTRAL CÍVEL
 2ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS
 PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-000

pobreza e a promoção do bem estar de todos” (cf. Usucapião Coletivo e Desapropriação Judicial: Instrumentos De Atuação Da Função Social Da Propriedade, Rio de Janeiro: GZ Editora, 2.009, p. 145).

Sob a perspectiva da usucapião coletiva como instrumento para promover a regularização fundiária e recuperar áreas urbanisticamente degradadas, concretizando os preceitos constitucionais, mostra-se oportuna a introdução do quadro fático dos autos a partir da retrospectiva histórica da ocupação na comunidade do Paraisópolis.

De acordo com a narrativa da inicial, corroborada pelo acervo documental (fls. 410/418), a área em que se situa a comunidade carente de Paraisópolis foi originalmente constituída pelo loteamento da antiga fazenda “Morumbi” que, em 1.921, foi delimitada em 2.200 lotes de quadras retangulares. Contudo, a dificuldade de acesso e a precariedade da região foram suficientes para o insucesso da iniciativa, acarretando o abandono da área que, posteriormente, propiciou a ocupação pela população carente, em crescimento na cidade de São Paulo.

Na literalidade dos dizeres da autora: “tal população, que se instalou nas terras ainda desocupadas da favela do Paraisópolis, dada a sua exclusão dos sistemas formais de acesso à moradia, ainda hoje se constitui em uma importante fonte de mão-de-obra às luxuosas residências do bairro do Morumbi, que circunscreve toda a favela. Atualmente, a comunidade conta com mais de cem mil pessoas (...)” (fls. 1829).

A urgência dos processos de urbanização e regularização fundiária na favela do Paraisópolis foi declarada pelo Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo (Lei Municipal nº 13.430/02), vigente à época da propositura da ação, que definiu a área ocupada pela comunidade como Zona Especial de Interesse Social do tipo 1 (ZEIS - 1), região em que a regularização fundiária e a recuperação urbanística é declarada como prioritária, reconhecendo o evidente interesse público para atendimento da população carente que nele reside, consoante o artigo 171, inciso I, do Plano Diretor Estratégico – PDE (fls. 131/236).

Desta feita, as áreas classificadas pelo Município como especiais abrangem, predominantemente, favelas, loteamentos irregulares e conjuntos habitacionais de interesse social e a sua criação denota o reconhecimento da diversidade de ocupações



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 COMARCA DE SÃO PAULO
 FORO CENTRAL CÍVEL
 2ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS
 PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-000

na cidade. Cuida-se de um instrumento urbanístico que visa incluir, no zoneamento da cidade, essas áreas especiais, promovendo, com isso, um tratamento diferenciado, condizente com as especificidades do local.

O novo Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo manteve as Zonas Especiais de Interesse Social como diretriz ¹.

Nesta esteira, o imóvel usucapiendo insere-se em comunidade classificada pela Municipalidade como área de especial interesse social, significando que para inclusão social e acesso ao direito fundamental à moradia, a coletividade de moradores de um dos setores do Paraisópolis, nesta ação, necessitam da proclamação judicial sobre o preenchimento dos requisitos legais da usucapião coletiva.

Oportuno notar que a declaração de urgência de regularização fundiária e a recuperação urbanística da comunidade do Paraisópolis pelo Município de São Paulo, em virtude do sobrelevado interesse social “tipo 1”, no caso em exame, já comprova dois requisitos do artigo 10 do Estatuto da Cidade, quais sejam, a ocupação do imóvel por população de baixa renda e a extensa área do imóvel, a exigir regularização fundiária.

Do detido exame do processado, extrai-se que restaram positivados todos os requisitos da usucapião especial coletiva.

Sob o prisma da prova técnica executada pelo Perito nomeado pelo Juízo, o local apresenta características de uso residencial, com predominância de casas e sobrados de nível proletário e econômico. A ocupação comercial, de âmbito local, é constituída por bares, mercearias, lojas, padarias e serviços diversos, conforme o laudo pericial às fls. 1613/1666.

De acordo com as conclusões do *expert*: “Segundo dizeres da vizinhança, a requerente está na posse do imóvel, por si e antecessores, há mais de 30 anos. O imóvel encontra-se murado e definido em suas divisas. A posse é mansa, ininterrupta e pacífica, até o momento. Foram conferidas todas as confrontações do imóvel, não tendo sido encontradas divergências. A área total do imóvel usucapiendo,

¹ Artigo 44 da Lei Municipal nº 16.050/2014, “As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), demarcadas nos Mapas 4 e 4ª, são porções do território destinadas, predominantemente, à moradia digna da população de baixa renda por intermédio de melhorias urbanísticas, recuperação ambiental e regularização fundiária de assentamentos precários e irregulares, bem como à provisão de novas Habitações de Interesse Social – HIS e Habitações de Mercado Popular –HMP a serem dotadas de equipamentos sociais, infraestruturas, áreas verdes e comércios e serviços locais, situadas na zona urbana”.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 COMARCA DE SÃO PAULO
 FORO CENTRAL CÍVEL
 2ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS
 PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-000

constante da descrição inicial, de 4.000 m² não está correta, pois apresenta diferença relevante, de mais de 2% em relação à encontrada pelo levantamento deste signatário, de 3.660,74 m². Por fim, o signatário apresenta, anexados ao Laudo, a Planta do Imóvel (em anexo I) e o Memorial Descritivo (em anexo II) do levantamento topográfico realizado para a conferência da área, medidas e confrontações do terreno” (fls. 1638).

O Perito apurou que o imóvel situa-se à Rua Iratinga, s/nº, esquina com Rua Melchior Giola, Paraisópolis, anteriormente denominadas Ruas Paraisópolis e 13 de Maio, integrando área maior inserida nas transcrições 42.093, 68.847, 199.329 e 22.409 do 11º Cartório de Registro de Imóveis e nas matrículas 157.537, 187.306 e 91.857 do 15º Cartório de Registro de Imóveis.

Não há interferência com área pública municipal ou estadual.

Nos esclarecimentos prestados à Fazenda do Estado de São Paulo, às fls. 1791/1793, o Perito ressaltou que a área usucapienda não coincide com os títulos imobiliários apresentados pela Fazenda Estadual e não confronta com próprio estadual.

O amplo acervo documental carreado comprova, outrossim, que os autores originários, representados no feito pela Associação Projeto Moradia, exerceram a posse sobre o imóvel, coletivamente, de forma mansa e pacífica, sem oposição, há mais de cinco anos, ininterruptamente, para sua moradia.

Nesta linha, os atos de exteriorização da posse podem ser evidenciados pelos documentos de fls. 768 e ss, contendo faturas de água, energia elétrica, certidões de nascimento dos filhos dos moradores, cadernetas de vacinação, todos indicando o endereço do imóvel.

Não há indicativo de que sejam titulares de direitos reais.

O imóvel usucapiendo possui alta taxa de ocupação predial, constituída por moradias e salas comerciais.

A existência de comércio na área não descaracteriza o instituto, pois o requisito que prescreve a utilização do imóvel para fins de moradia deve ser analisado à luz dos peculiares entornos que permeiam a coisa coletiva objetivada nesses autos. O alto interesse social na recuperação da gleba recomenda certa liberalidade de interpretação da lei, permitindo que tal requisito seja interpretado teleologicamente com os valores constitucionais norteadores do Estatuto da Cidade.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
2ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-000

Logo, forte na predominância da ocupação predial por moradias de centenas de famílias, forçoso convir que a presença de “salas comerciais” na área usucapienda mais revela o sobreaproveitamento da superfície do que descaracteriza o requisito.

Acrescente-se, igualmente, que restou fartamente provada a complexidade da ocupação do imóvel usucapiendo, não caótica, pelos núcleos habitacionais e a impossibilidade de individualizar, com um mínimo de segurança, os limites de cada uma das moradias ocupadas.

Destarte, uma vez positivados os requisitos da usucapião especial coletiva, a procedência do pedido é a medida que se impõe.

Por derradeiro, nos termos do artigo 10, §§ 3º e 4º, da Lei nº 10.257/01, a declaração de domínio deve ser feita não em nome da pessoa jurídica, mas sim em nome dos possuidores, em frações ideais, o que constituirá condomínio especial indivisível, não passível de extinção até que ocorra a urbanização (ainda com deliberação de maioria qualificada), tal como preconiza a norma.

Ante o exposto e por tudo mais que nos autos consta, **JULGO PROCEDENTE** a ação de usucapião especial coletiva, e o faço para **declarar o domínio do imóvel** situado à Rua Iratinga, s/nº, esquina com Rua Melchior Giola, Paraisópolis, anteriormente denominadas Ruas Paraisópolis e 13 de Maio, neste Município e Comarca da Capital, melhor descrito no laudo pericial de fls. 1613/1667, **em favor dos associados elencados na petição inicial (rol às fls. 02/16), da Associação Projeto Moradia para Regularização Fundiária na Comunidade do Paraisópolis, atribuindo-se-lhes, em condomínio especial, igual fração ideal.**

Julgo o processo extinto, com resolução do mérito, nos termos do artigo 487, I, do Código de Processo Civil.

Em face da sucumbência, condeno² os contestantes Mário Carlos Callegari e Noicy Fernandes Callegari ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios ao patrono da Associação que fixo, levando em conta o grau de zelo, a natureza e a importância da causa, bem como o trabalho realizado pelo advogado

² (TJSP: “A revelia não exonera a ré, vencida, da verba honorária de sucumbência”, Apelação Cível nº 0011638-95.2011.8.26.0664, 28ª Câmara de Direito Privado, Relator Desembargador Celso Pimentel, j. 05.11.2012).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
2ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-000

do requerido, no importe de 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da causa, com fundamento nos artigos 85, § 2º, incisos I, III e IV, do Código de Processo Civil.

Os contestantes não fazem jus ao benefício da gratuidade da justiça, porquanto, na cláusula terceira da escritura pública de doação de fls. 1764 e vº, declararam que tem outros bens, além do terreno que foi doado. Além disso, o contestante Mario qualificou-se como cirurgião dentista, situação incompatível com a miserabilidade jurídica preconizada pela norma.

Esta sentença servirá de mandado para registro, sendo desnecessária a expedição de novo documento, nos termos da Portaria Conjunta n.º 01/2008 das Varas de Registros Públicos da Capital.

Após o trânsito em julgado, encaminhem-se os autos ao 15º Cartório de Registro de Imóveis, consignando-se que a parte é beneficiária da gratuidade.

Ciência ao Ministério Público.

P.R.I.C.

São Paulo, 24 de outubro de 2016.

RENATA PINTO LIMA ZANETTA

Juíza de Direito

(assinado digitalmente)