



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL

JFRJ
Fls 167

1ª VARA FEDERAL DE VOLTA REDONDA

CLASSE: **AÇÃO DE USUCAPIÃO** PROCESSO: **0001784-77.2013.4.02.5104 (2013.51.04.001784-2)** AUTOR: [REDACTED] RÉU: [REDACTED] **E OUTROS** JUIZ FEDERAL: **RAFAEL DE SOUZA PEREIRA PINTO**

S E N T E N Ç A
(Tipo A)

I – RELATÓRIO

[REDACTED] ajuizou a presente ação de usucapião contra [REDACTED] **E OUTROS**, com posterior inclusão da **CEF – CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** no polo passivo, com o fim de ver declarada por usucapião especial urbana ou extraordinária a propriedade sobre o imóvel residencial tipo apartamento nº [REDACTED].

Pugnou pela declaração da prescrição aquisitiva do imóvel em seu favor, determinando-se, por mandado, a transcrição da sentença no registro de imóveis. Juntou os documentos de fls. 07/33.

Como causa de pedir, afirma que reside no imóvel usucapiendo desde 2003, há mais de 10 (dez) anos ininterruptos, sem qualquer oposição (posse mansa e pacífica) e, por isso, faz jus à aquisição da propriedade do imóvel, seja pela modalidade de usucapião especial urbana, prevista no art. 183 da CF, seja pela modalidade de usucapião extraordinária, prevista no art. 1.240 do CC.

O pedido liminar foi indeferido às fls. 35/36.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL

JFRJ
Fls 168

Inicial emendada às fls. 38/39, acompanhada dos documentos de fls. 40/49.

Reiterado o pedido de tutela de urgência nas fls. 50/51, o que foi indeferido na fl. 59.

Manifestação do autor, nas fls. 62/63, informando que efetuou a compra parcelada do imóvel junto à Caixa Econômica Federal.

A ré, Cinco Construção Incorporação e Comércio Ltda apresentou contestação nas fls. 64/65. Na peça, alegou não se opor ao pedido de concessão do domínio útil ao autor e requereu a improcedência do pedido de condenação em custas e honorários.

A Caixa Econômica Federal apresentou contestação nas fls. 69/72, alegando, preliminarmente, perda do interesse de agir e, no mérito, pugnou pela improcedência do pedido.

O autor se manifestou sobre a contestação na fl. 77 e juntou documentos nas fls. 78/79. Requereu, ainda, a produção de prova oral (fls. 82/83).

Dispensada a citação dos confinantes pela decisão de fls. 84/86. Foi, ainda, determinada a expedição de ofício ao Juízo distribuidor para as providências do art. 11 da Lei nº 10.257/01 e ao RGI, a fim de averbar-se na matrícula do imóvel a existência da demanda.

Intimado, o Município de Volta Redonda informou não possuir interesse no feito, asseverando que o imóvel fica localizado no município de Barra Mansa (fl. 92).

Intimado, o Município de Barra Mansa não se manifestou nos autos.

Citação de eventuais interessados por edital, à fl. 102.

Às fls. 104/105, a Procuradoria Geral do Estado requereu diligências, as quais foram atendidas às fls. 114/126.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL

JFRJ
Fls 169

O autor formulou novo pedido de produção de prova oral nas fls. 130/132.

A CEF produziu prova documental às fls. 133/134.

Designada data para realização de audiência, o autor requereu a dispensa da testemunha, tendo o Juízo revogado a produção da prova na decisão de fl. 144.

O Estado do Rio de Janeiro informou não ter interesse no imóvel objeto da demanda (fl. 143).

O Juízo determinou a inclusão da companheira do autor no polo passivo da ação, porém, o autor peticionou esclarecendo ter adquirido o imóvel antes da união estável (fls.1148 e 150/151).

Incluído o síndico no polo passivo (fl.157).

O MPF manifestou-se informando não ter interesse em intervir no feito (fls. 160/164).

É o relatório. Fundamento e decido.

II – FUNDAMENTAÇÃO

Preliminar arguida pela CEF

A CEF alegou a perda do interesse de agir, por ter o autor adquirido o imóvel após o ajuizamento da ação. Contudo, a preliminar em questão se confunde com o próprio mérito da ação, que passará a seguir a ser analisado.

MÉRITO

Da possibilidade de usucapir o imóvel

De início, é preciso estabelecer a premissa de que a Caixa Econômica Federal, por se tratar de empresa pública federal, ostenta personalidade jurídica de



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL

JFRJ
Fls 170

direito privado. Em assim sendo, é de se concluir que seus bens não são classificados como bens públicos, a teor do art. 98 do Código Civil de 2002, in verbis:

Art. 98. São públicos os bens do domínio nacional pertencentes às pessoas jurídicas de direito público interno; todos os outros são particulares, seja qual for a pessoa a que pertencerem.

Art. 99. São bens públicos:

I – os de uso comum do povo, tais como rios, mares, estradas, ruas e praças;

II – os de uso especial, tais como edifícios ou terrenos destinados a serviço ou estabelecimento da administração federal, estadual, territorial ou municipal, inclusive os de suas autarquias;

III – os dominicais, que constituem o patrimônio das pessoas jurídicas de direito público, como objeto de direito pessoal, ou real, de cada uma dessas entidades.

Parágrafo único. Não dispendo a lei em contrário, consideram-se dominicais os bens pertencentes às pessoas jurídicas de direito público a que se tenha dado estrutura de direito privado.

Assim, não se aplica aos seus bens o regime jurídico próprio dos bens públicos, notadamente, para o que aqui interessa, a característica da imprescritibilidade, que vem a ser, justamente, a impossibilidade de os bens públicos serem adquiridos por usucapião.

Refira-se, ademais, que a CEF tampouco se configura como uma estatal prestadora de serviços públicos, o que, se fosse o caso, atrairia a incidência do citado regime jurídico, por extensão, por força do princípio da continuidade dos serviços públicos.

Em rigor, trata-se de estatal exploradora de atividade econômica em regime de competição com a iniciativa privada, de sorte que, também por este fundamento, confirma-se a possibilidade, **ao menos teórica**, de os bens da CEF serem adquiridos mediante usucapião.

Firmada esta importante premissa, observa-se que, no caso dos autos, o autor alegou que não adquiriu o imóvel por financiamento com a CEF, mas diretamente da Construtora.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL

JFRJ
Fls 171

Pelo que se apura dos autos, o autor adquiriu o imóvel, apartamento 101, do prédio localizado na Rua [REDACTED], da empresa [REDACTED], em 15 de junho de 2003, e está na posse do bem até a data atual. É o que se depreende dos documentos juntados, especialmente do contrato de compra e venda do imóvel - fls. 28/29, a carta da light -30, conta de energia elétrica – fl. 47.

Percuciente análise dos autos demonstra que o referido imóvel foi financiado por [REDACTED], que também o adquiriu da empresa [REDACTED], por meio de Instrumento Particular de Compra e Venda e Mútuo com Obrigações e Hipoteca, pelo valor de R\$ 59.000,00 (cinquenta e nove mil reais), em 29/04/97.

Já o autor, afirma que adquiriu o bem diretamente da Construtora, pois a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL cancelou o negócio com a Construtora e não efetuou os pagamentos necessários ao término da obra. Assim, ele adquiriu o imóvel em 15/06/03, ciente de que o apartamento estava por ser acabado e que os repasses de valores pela CAIXA à Construtora foram suspensos.

Quanto ao ponto, cabe ressaltar a cláusula segunda do contrato de compra e venda descreve a situação:

“CLÁUSULA SEGUNDA: O VENDEDOR informa neste ato que o referido imóvel foi objeto de um plano de financiamento com a participação da Caixa Econômica Federal – CEF, onde por falta de documentação condizente para a regularização devido a dificuldades financeiras para a obtenção da mesma, não foi apresentada ao agente financiador, não sendo assim celebrado o referido negócio jurídico com a CEF. Em contrapartida, a CEF não liberou as parcelas de pagamento concernentes aos valores do financiamento ao VENDEDOR e o imóvel não pode ser totalmente concluído por escassez de recursos próprios deste VENDEDOR, não sendo entregue a obra definitivamente. Com isso o VENDEDOR deixou de prestar quaisquer obrigações a CEF uma vez que o negócio não foi concluído pela ausência dos referidos pagamentos.”

Verifica-se, ainda, da CLÁUSULA QUINTA, que a venda foi realizada sem que o imóvel estivesse acabado:

“CLÁUSULA QUINTA: O COMPRADOR vistoriou o imóvel e aceitou o mesmo no estado em que se encontra, mesmo sabendo da



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL

JFRJ
Fls 172

necessidade de conclusão das obras e aquisição dos materiais necessários à mesma, visto que o mesmo não teve completada a sua entrega.” (grifei)

Nesse passo, tenho que, à época da aquisição do imóvel, ocorreu a chamada “*paralisação da obra*”. Fato que é narrado pela construtora como se vê das cláusulas do contrato celebrado com o autor e da contestação.

Registre-se que não consta do autos, nem da narrativa da parte autora, tampouco da CAIXA ECONÔMICA, a existência de um contrato de mútuo firmado entre as partes.

Entretanto, observa-se, pela certidão do cartório de registro de imóveis acostada às fls. 134/136, que houve uma negociação, com intermediação da Caixa Econômica Federal, para a venda do mesmo imóvel a [REDACTED], o que gerou a hipoteca que recai sobre o imóvel.

Contudo, consoante as provas apresentadas pelo autor, e como informado pela construtora, na sua contestação, o negócio jurídico entre a CAIXA ECONÔMICA e a Construtora foi desfeito, pela ausência de repasses das verbas necessárias e contratadas, ficando a obra paralisada. Assim, a Construtora vendeu o imóvel para o autor.

Não se tem notícia nos autos do mutuário, nem do contrato, tendo a CAIXA ECONÔMICA se limitado a alegar a existência da hipoteca impeditiva da prescrição aquisitiva. Configura-se, então, uma situação de fato, em que o contrato foi rescindido pela paralisação da obra. Se, de um lado, o mutuário deixou de adimplir as prestações, do outro a obra ficou inacabada, pela ausência de repasses dos valores contratados. O fato é que as duas partes deixaram de cumprir o contrato.

Essa situação fática configurou o inadimplemento antecipado, figura construída doutrinária e jurisprudencialmente que admite a rescisão antecipada de um contrato quando houver fundada razão para se pressupor que não haverá seu cumprimento a termo.

Irrelevante, para o caso,, que a interrupção da construção tenha decorrido de fato capaz de romper onexo causal, atribuível exclusivamente à CEF, que deixou de efetivar os repasses referentes à verba mutuada, impossibilitando o prosseguimento da obra.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL

JFRJ
Fls 173

Nessa mesma linha de raciocínio, há que se forçosamente reconhecer que a relação contratual foi desfeita. E, embora não tenha sido objeto desta ação, o quadro fático que se delineia exige a atuação jurisdicional para reconhecer rescindido o contrato firmado entre o mutuário e a CEF, eis que restou claro que não ocorreu a manutenção do mútuo habitacional.

Sendo assim, a hipoteca que recaía sobre o imóvel também deve ser desconsiderada, já que o autor foi adquirente de boa-fé, efetuou a compra sem intermediação da CAIXA ECONOMICA, pagou pelo imóvel e assumiu o ônus de concluir a obra.

A respeito, a Súmula nº 308 do STJ, *“a hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro, anterior ou posterior à celebração da promessa de compra e venda, não tem eficácia perante os adquirentes do imóvel”*.

Não obstante o verbete diga respeito à hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro, verifica-se que reflete o entendimento de que a relação jurídica entre o adquirente e a construtora/vendedora do imóvel é completamente diversa daquela firmada entre o mutuário e o agente financeiro.

Não se vislumbra, ainda, empecilho a que a parte autora valha-se da proteção da Súmula 308, porquanto o negócio que originou a hipoteca foi anterior à compra do imóvel pelo autor e, ainda, que tal negócio não subsiste.

Pelo exposto, há que se reconhecer, ainda, a rescisão do contrato e a possibilidade de aquisição da propriedade pela prescrição aquisitiva sobre o imóvel.

Com efeito, não tendo se aperfeiçoado o negócio jurídico entre a CAIXA ECONÔMICA e a Construtora, e tendo o imóvel sido entregue inacabado, a rescisão do contrato celebrado entre a CAIXA e o mutuário é latente, e ainda que não seja declarada, por não figurar dos pedidos, deve ser considerada para retirar óbice a que seja declarada a usucapião.

A situação fática que se perpetuou no tempo, ora analisada, foi peculiar e desfavorável ao mutuário, que adquiriu o imóvel diretamente da construtora, inacabado e sem as garantias contratuais que ordinariamente são previstas em um contrato de mútuo habitacional, mas teve que arcar com o ônus do



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL

JFRJ
Fls 174

pagamento do financiamento, já que o imóvel chegou a ser colocado à venda pela EMGEA.

Questão relevante consiste em que a CAIXA ECONÔMICA, em sua contestação, restringiu-se a alegar que o imóvel não poderia ser usucapido, e que ele foi dado em garantia, referindo-se ao contrato de compra e venda celebrado entre a construtora e o autor.

Não houve, por parte da CAIXA, impugnação específica à alegação do autor, quanto ao fato de não ter ocorrido a intermediação dela na venda do imóvel. Com efeito, é ônus da parte ré, em processo judicial, impugnar especificamente os fatos, não se admitindo contestação genérica (art. 341 do CPC).

A CAIXA também não acostou aos autos o contrato de financiamento e nenhuma outra prova da conclusão do negócio e da entrega do imóvel, sendo ônus que lhe incumbia, a teor do art. 373, inciso II, do CPC.

Por fim, registro que a Construtora não se opôs ao pedido do autor, corroborando as assertivas dele na inicial.

Presente, pois, a possibilidade de aquisição do domínio por usucapião sobre o imóvel, passo a arrolar os requisitos exigidos para seu reconhecimento.

Dos requisitos para usucapião especial urbana

A configuração da usucapião especial urbana se dá com os seguintes requisitos: a) imóvel com extensão de, no máximo, 250 metros quadrados; b) posse mansa e pacífica por um lapso temporal de 5 (cinco) anos ininterruptos; c) não ser possuidor proprietário de qualquer outro imóvel rural ou urbano e d) o possuidor utilizar o imóvel para fins de moradia sua ou de sua família.

Nesse sentido dispõe o art. 183 da CR/88 e art. 1.240 do CC:

“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.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL

JFRJ
Fls 175

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.”

Fixados os requisitos legais para aquisição da propriedade, passo à análise do caso concreto.

Caso concreto

O conjunto probatório autoriza o acolhimento do pedido inicial, para ser declarado o domínio do imóvel em favor do autor e, nos estreitos limites em que a lide foi proposta, o pedido é procedente. Comprovou o autor que exerce posse mansa, pacífica e ininterrupta sobre o imóvel descrito na inicial, qual seja, apartamento 101, do prédio localizado na Rua [REDACTED], há mais de dez anos.

Ademais, o imóvel, qual seja, apartamento [REDACTED], do prédio localizado na Rua [REDACTED], possui 89,55m² de área, de modo a ensejar o acolhimento da pretensão aduzida na inicial, uma vez que todos os requisitos constitucionalmente exigidos para tanto se encontram presentes no caso em exame. A referida modalidade de usucapião também pode ser denominada de usucapião *pro moradia* ou usucapião *pro misero*, uma vez que transforma, em propriedade, a posse do possuidor que não tiver qualquer outro imóvel, rural ou urbano, para fins de habitação.

Assim, para que se configure essa modalidade de usucapião deverão ser observados os seguintes requisitos: imóvel com extensão de, no máximo, 250 metros quadrados; posse mansa e pacífica por um lapso temporal de 05 (cinco) anos ininterruptos; não ser o possuidor proprietário de qualquer outro imóvel rural ou urbano, e que o possuidor utilize esse imóvel para fins de moradia sua ou de sua família.

Nesse sentido dispõe o art. 183 da CR/88 e art. 1.240 do CC:

“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.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL

JFRJ
Fls 176

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.”

Não se avalia nessa modalidade de usucapião se o possuidor age de boa-fé ou a existência do justo título, mas apenas se os requisitos citados estão presentes no caso concreto e tal previsão permite o deferimento da usucapião com o exercício da posse por mais de cinco anos, independentemente de justo título ou boa-fé. E nos autos restou demonstrado a posse mansa e pacífica do imóvel em questão por mais de cinco anos, requisito capaz de autorizar o acolhimento do pedido. O conjunto das provas não deixa dúvidas quanto ao exercício da posse dos autores por muito mais de 05 anos e no presente caso, esta posse é exercida há mais de dez anos.

Os requisitos legais necessários para a configuração da usucapião constitucional urbana foram provados satisfatoriamente nos autos, até mesmo diante da inexistência de oposição. A posse do autor sequer é contestada. Acrescente-se, ainda, que há vários anos os autores vem honrando com os ônus gerados pela propriedade do bem imóvel objeto da presente ação de usucapião, o que demonstra a posse mansa e pacífica da área a ser adquirida pela prescrição aquisitiva.

Para essa espécie de usucapião é necessário que se conjuguem os seguintes requisitos: a) uma posse, que deve ser exercida publicamente, sem vícios, sem interrupção, sem contestação ou oposição, durante o prazo mínimo de cinco anos; b) o *animus domini*, que é a intenção, a manifestação da vontade do possuidor, de ser o dono ou o proprietário da coisa usucapienda, exteriorizada pela prática, revelada ante todos, de que é o proprietário da coisa possuída; c) coisa hábil para a incidência do instituto, requisito esse que se corporifica no atributo de poder a coisa ser livremente alienada, ou apropriada, ou, em outras palavras, suscetível de comércio; d) lapso de tempo, que deve preencher, no mínimo, de cinco anos completos; e) área inferior a 250 metros quadrados; e f) não ser titular de outro bem imóvel rural ou urbano.

No caso vertente, observa-se que a parte autora comprovou, satisfatoriamente e sem contrariedade, sua posse, “*ad usucapionem*” por tempo mais do que suficiente, com “*animus domini*” em relação à “*res habilis*” a ser usucapida. Demonstrou, ainda, que não possui outro imóvel rural ou urbano.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL

JFRJ
Fls 177

Nesse diapasão, não há dúvidas de que o autor exerceu a posse sem qualquer oposição há mais de dez anos. Ou seja, com a inexistência de qualquer pessoa que conteste a posse do autor, há a justificativa de que a posse é mansa e pacífica há muito tempo, sendo ininterrupta e com o ânimo de dono. Diante do quadro acima colacionado, vê-se que de rigor é a procedência do pedido nos exatos termos em que foi formulado, tanto mais por se considerar que a resistência ao pedido, pela CAIXA ECONÔMICA foi totalmente genérica, sendo que jamais impugnou a posse da parte autora.

Ressalta-se que a perícia não é tida como regra dentro do processo, ou de realização imprescindível para a declaração da sentença que reconhecerá a usucapião. Sustentando este argumento, podemos fazer uma combinação dos artigos do Código de Processo Civil, pois está expresso no inciso II do artigo 464 do CPC que a perícia pode ser indeferida quando for desnecessária em vista de outras provas produzidas, e esta aplicação tem fulcro no princípio da persuasão racional consubstanciado no artigo 371 do CPC.

Partindo deste princípio, temos a posição de que no processo de usucapião, se os documentos permitem ter a certeza sobre a área, período da posse e extensão da área, fica dispensada a realização da prova pericial. O Superior Tribunal de Justiça já decidiu nesse sentido:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA JULGADA IMPROCEDENTE. ALEGAÇÃO DE CERCEAMENTO DE DEFESA. NÃO OCORRÊNCIA. SUFICIÊNCIA PROBATÓRIA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. RECURSO DESPROVIDO. 1. Segundo o princípio da livre persuasão racional, a dilação probatória destinase ao convencimento do julgador. Assim, pode o juiz rejeitar a produção de determinadas provas por entendê-las irrelevantes para a formação de sua convicção ou meramente protelatórias ao andamento do processo, em desrespeito ao princípio da celeridade processual. 2. Com isso, pode o magistrado julgar antecipadamente a lide quando concluir que a questão controvertida é unicamente de direito ou que as provas já apresentadas com a exordial e com a peça de defesa são suficientes para o deslinde da controvérsia. Incidência da Súmula 83/STJ. 3. Agravo interno a que se nega provimento."



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL

JFRJ
Fls 178

(AgInt no AREsp 1327496/RN, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 08/04/2019, DJe 10/04/2019)

Assim sendo, considerando que a área do imóvel usucapiendo está devidamente localizada e delimitada, considero que a prova pericial é dispensável. Nestes termos, a prova produzida e o contexto dos autos são altamente favoráveis aos autores, inexistindo nos autos quaisquer elementos que abalem a convicção do juízo quanto ao sucesso da demanda.

Daí a razão para ser julgado procedente o pedido.

Acolhido o pedido de declaração de usucapião especial urbana, deixo de apreciar o pedido de usucapião extraordinário.

Da Sucumbência

Tendo sido reconhecido o pedido usucapião especial urbana, a CEF restou sucumbente devendo arcar com os ônus da condenação. Porém a outra ré, [REDACTED] não contestou o pedido do autor. A Construtora, em sua petição, se manifestou no sentido de que não se opunha ao pedido formulado pelo autor por entender que assistia razão a ele.

A questão relativa ao ônus de arcar com as custas e honorários é regida pelo princípio da sucumbência, segundo o qual o pagamento das verba sucumbenciais incumbe ao vencido. No entanto, em algumas situações específicas, como a hipótese de ausência de contenciosidade (ausência de resistência à pretensão formulada pela parte adversa), a regra acima aludida fica “prejudicada”, impondo-se o exame da questão à luz do princípio da causalidade, o qual estabelece que a parte que deu causa à instauração do feito deve arcar com todas as despesas processuais.

Nesse sentido inclusive já se manifestou o Colendo Superior Tribunal de Justiça:

“CIVIL/PROCESSUAL. HONORARIOS DE ADVOGADO. USUCAPIÃO. EM AÇÃO DE USUCAPIÃO NÃO CONTESTADA, NÃO CABE IMPOR OS ONUS DA SUCUMBENCIA AQUELE EM NOME DE QUEM SE ACHA REGISTRADO O IMÓVEL,



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL

JFRJ
Fls 179

DEVIDAMENTE CITADO.”

(REsp 10.151/RS, Rel. Ministro DIAS TRINDADE, TERCEIRA TURMA, julgado em 18/12/1991, DJ 24/02/1992, p. 1868)

No caso dos autos, a aquisição da propriedade do imóvel foi obstada apenas pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, que deve arcar sozinha com o ônus da sucumbência.

III - DISPOSITIVO

Ante o exposto, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE** a ação, com resolução do mérito, nos termos do artigo 487, I, do CPC, para **declarar** a aquisição originária da propriedade por [REDAZIDO], do imóvel assim descrito: apartamento 101 fração ideal do terreno 0,1490, área de 133,41 m² e construção de 89,55 m², situado no lote de terra n° [REDAZIDO] da Quadra A, do loteamento [REDAZIDO], bairro [REDAZIDO], no Município de Barra Mansa, registrado na matrícula [REDAZIDO] no Livro [REDAZIDO] do Registro Geral do 3º Ofício de Justiça de [REDAZIDO], conforme a certidão de fls. 117/121.

Condeno a CEF a pagar as custas e os honorários advocatícios, que fixo em 10% sobre o valor da causa, com fulcro no art. 85, §2º do CPC/2015, considerando o grau de zelo do profissional, a natureza da causa e a ausência de dilação probatória.

Deixo de condenar a ré [REDAZIDO] nas verbas de sucumbência de acordo com a fundamentação.

Oportunamente, desansem-se os autos do processo n° 011828313.2014.4.02.5104, para regular processamento.

Transitada em julgado, expeça-se mandado para registro da propriedade no Cartório de Registro de Imóveis do 3º Ofício de Barra Mansa e coloque-o à disposição dos autores.

Após, nada mais sendo requerido, dê-se baixa e archive-se.

P. R. I.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL

JFRJ
Fls 180

Volta Redonda, 7 de novembro de 2019.

Assinatura Eletrônica
RAFAEL DE SOUZA PEREIRA PINTO
Juiz Federal
1ª Vara de Volta Redonda