

ADVOCACIA AZEVEDO RIBEIRO, SAAD, MARTINS LEITE

*Luiz Carlos de Azevedo Ribeiro
Paulo Martins Leite
Adriana Oliveira Lima de Souza*

*Carim Cardoso Saad
Diana Jaén Saad
Victor Scardova*

**Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 1ª Vara de Registros
Públicos do Foro Central de São Paulo.**

Processo nº 1055636-90.2021.8.26.0100

Diz **ANTÔNIO MIGUEL LOPES CASTEL-BRANCO DE AVELAR**, português, solteiro, maior, portador da cédula de identidade RNE nº V227864-3, inscrito no CPF sob nº 418.828.868-01, residente nesta Capital de São Paulo, na Avenida Ministro Gabriel de Rezende Passos 309, apartamento 61, CEP 04521-021, por seus advogados (procuração anexa), nos autos da *Ação de Usucapião Especial de Imóvel Urbano* movida por **MONISE ALENCAR MARTINS**, que, sendo o proprietário do imóvel usucapiendo e tendo tomado conhecimento da presente, vem oferecer sua

| |
|--------------------|
| CONTESTAÇÃO |
|--------------------|

nos termos dos artigos 335 e seguintes do Código de Processo Civil, e pelos motivos e com os fundamentos que a seguir expõe.

I - OS FATOS

A Autora propõe a presente ação de usucapião tendo por objeto o apartamento nº 2.108, situado no **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DIOGO** do qual ela própria é a **SÍNDICA desde 2015**, conforme comprovam as atas de assembleias em que foi eleita (**docs. 01/04**). Em todas essas assembleias a Autora não consta residir no apartamento do Contestante, mas, sim, em outra unidade condominial: ap. 1.211.

ADVOCACIA AZEVEDO RIBEIRO, SAAD, MARTINS LEITE

*Luiz Carlos de Azevedo Ribeiro
Paulo Martins Leite
Adriana Oliveira Lima de Souza*

*Carim Cardoso Saad
Diana Jaén Saad
Victor Scardova*

O imóvel (apartamento 2.108) está localizado na Rua Diogo Jácome nº 550, subdistrito Indianópolis, tem a área privativa de 47,910 m², com direito a uma vaga de garagem, objeto da **matrícula nº 184.300** do 14º Cartório de Registro de Imóveis desta capital, descrito e caracterizado conforme a inclusa certidão de propriedade (**doc. 05**).

Os direitos sobre o referido apartamento foram, originalmente, adquiridos pelos pais do Contestante, MARIA MARGARIDA PENA LOPES DE AVELAR e LUIS FILIPE SARAIVA CASTEL-BRANCO DE AVELAR, conforme **compromisso de venda e compra** outorgado pelas incorporadoras e construtoras do empreendimento, **datado de 19/06/2003 (doc. 6)**, cujo preço foi inteiramente quitado em 03/07/2006 (**doc. 7**), com a **transferência da posse** aos promissários compradores.

O Contestante sucedeu os genitores na posse do imóvel (cf. arts. 492, 496 e 552 do Código Civil), através do instrumento particular de cessão de direitos a título gratuito, celebrado em 02/02/2021 (**doc. 8**) e, em seguida, adquiriu o domínio por **escritura de venda e compra**, lavrada em 07 de junho de 2021, nas notas do 15º Tabelião da Notas de São Paulo, livro 3187, pág. 211/216 (**doc. 9**), das incorporadoras proprietárias MAC INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., ADES INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., AGRA INCORPORADORA S/A, PHD CONSTRUÇÕES, EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, PHENIX EMPREENDIMENTOS PARTICIPAÇÕES E NEGÓCIOS LTDA, CONSTRUTORA MOISÉS NIGRI LTDA. e GBF EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

Os pais do Contestante receberam a posse da unidade condominial das empresas incorporadoras em meados do ano de 2007, quando o empreendimento foi concluído, tendo efetuado a quitação do imóvel em 03/07/2006 (**doc. 7**), e a exerceram através da prática de muitos atos, tendo-lhes sido entregues, pelo Condomínio, as chaves magnéticas do

ADVOCACIA AZEVEDO RIBEIRO, SAAD, MARTINS LEITE

*Luiz Carlos de Azevedo Ribeiro
Paulo Martins Leite
Adriana Oliveira Lima de Souza*

*Carim Cardoso Saad
Diana Jaén Saad
Victor Scardova*

apartamento, disponibilizadas aos condôminos (**doc. 10**). O próprio Contestante, que na época residia com seus pais em São Paulo, visitava o apartamento, cujas obras de acabamento, por conta dos adquirentes, ainda dependiam de conclusão, tendo frequentado algumas vezes, inclusive, a "academia" instalada nas áreas de uso comum do prédio, ou seja, de utilização privativa dos condôminos.

Naquela ocasião, ou seja, em 2007, os pais do Contestante viajaram para Portugal, por problemas familiares, onde acabaram permanecendo, **mas o apartamento permaneceu sob seu poder, mantido fechado, sob sua fiscalização e pagamento das despesas de condomínio e IPTU.**

Assim, **não se sustenta a alegação da Autora de que o imóvel se encontrava abandonado. Nem é concebível o abandono** de uma unidade condominial fechada, com as chaves em poder do proprietário, em prédio habitado, com portaria e serviços de segurança e sob administração de empresa especializada.

Já esse histórico mostra que a Autora não satisfaz os requisitos legais para pretender usucapir o apartamento. A Autora se lança numa temerária aventura jurídica para tentar usurpar a propriedade alheia, não se acanhando de vir a juízo com uma versão mentirosa e totalmente descabida.

II – INEXISTÊNCIA DE PROVA DA DATA DA OCUPAÇÃO DO IMÓVEL PELA AUTORA

A Autora alega estar na posse do apartamento desde 21 de dezembro de 2015. Entretanto, não comprova o requisito básico determinado pela r. decisão de fls. 93/95, de "*esclarecer a origem da posse, a causa que deu início à posse, assim como sua forma de aquisição ou exercício (compra, doação, ocupação/invasão, locação, comodato, herança, etc.*". **A Autora**

ADVOCACIA AZEVEDO RIBEIRO, SAAD, MARTINS LEITE

*Luiz Carlos de Azevedo Ribeiro
Paulo Martins Leite
Adriana Oliveira Lima de Souza*

*Carim Cardoso Saad
Diana Jaén Saad
Victor Scardova*

não apresenta qualquer elemento que comprove quando a mesma passou a residir no apartamento.

Os documentos com que pretende comprovar a data do alegado apossamento, como o recibo do “*chaveiro*” de **fls. 45** e as “*Ordens de Serviço*” de **fls. 122/126** **não indicam posse da Autora sobre o apartamento 2.108. MUITO MENOS INDICAM QUE A AUTORA ESTARIA RESIDINDO NO IMÓVEL NAQUELA ÉPOCA, OU EM QUALQUER OUTRA.**

Revelam aqueles documentos, apenas, que o **Condomínio teria ingressado** no apartamento para realizar consertos oriundos do “*problema na prumada de águas pluviais*” (**fls. 122**), que teria causado inundação na unidade. A Autora era Síndica, de modo que seu ingresso no apartamento usucapiendo presume-se fosse feito como representante do Condomínio. Se a Autora fez incursões por conta própria no apartamento, foram turbações que não implicaram na perda da posse pelos legítimos condôminos.

O recibo do chaveiro, além de apócrifo, por não ter autenticidade quanto a quem o redigiu, não indica o local em que o serviço teria sido realizado, não podendo ser esquecido que a chave de ingresso no apartamento consistia num cartão magnético (**doc. 10**), e, não, numa fechadura convencional.

As mencionadas *Ordens de Serviço* (**fls. 122/126**) têm toda aparência de serem forjadas, tendo em vista que os proprietários, Sr. **Luis Filipe** e Sra. **Margarida Avelar** nenhuma informação receberam do Condomínio a respeito dos danos apontados no apartamento, que nunca havia sido utilizado e encontrava-se com os registros de água fechados. Na ocasião dessas anormalidades (final de 2015, início de 2016), os referidos condôminos negociaram com o Condomínio o pagamento das despesas

ADVOCACIA AZEVEDO RIBEIRO, SAAD, MARTINS LEITE

*Luiz Carlos de Azevedo Ribeiro
Paulo Martins Leite
Adriana Oliveira Lima de Souza*

*Carim Cardoso Saad
Diana Jaén Saad
Victor Scardova*

condominiais em atraso, até o mês de fevereiro de 2016, inclusive (**docs. 11 e 12**). Nada lhes foi falado de problemas no apartamento.

A Autora exhibe vários documentos, datados de 2015/2016, em que consta, como seu endereço, o apartamento 2.108 da Rua Diogo Jácome 554. Ocorre que, antes de 21/12/2015, a Autora já indicava como seu endereço o apartamento dos pais do Contestante, como se pode deduzir dos extratos do cartão de crédito do Banco Itaú, e dos avisos de pagamento do seguro saúde. Percebe-se que **a Autora usava o endereço do apartamento 2108, para correspondência, ocultando – não se sabe por que – o endereço de sua residência**. Desta forma, esses documentos também não se prestam a comprovar a data da posse alegada pela Autora, como também, não demonstram que a Autora residisse no imóvel usucapiendo.

A Autora também junta algumas notas de compra de materiais de construção, que teriam sido por ela aplicados no apartamento, inclusive um recibo de mão de obra referente a assentamento do piso. Entretanto, esses comprovantes não são compatíveis, seja em qualidade, seja em quantidade, seja ainda cronologicamente, com obras e serviços que teriam sido executados na unidade condominial, e não são indicativos de que a Autora estaria residindo no imóvel.

III – A AUTORA PRÁTICA ESBULHO POSSESSÓRIO MENTE E LITIGA DE MÁ-FÉ

A Autora mente, com desrespeito ao MM. Juízo, tanto na inicial quanto no aditamento de fls. 98/105 para ocultar o ato ilícito que praticou, esbulhando o apartamento do Contestante, e buscando no processo alcançar resultado ilegal e não previsto em lei.

Toda versão da Autora é falsa. Alega que o imóvel estaria abandonado, que os compradores da unidade (os genitores do Contestante) nunca tomaram posse, nunca pagaram os impostos e as despesas de

ADVOCACIA AZEVEDO RIBEIRO, SAAD, MARTINS LEITE

*Luiz Carlos de Azevedo Ribeiro
Paulo Martins Leite
Adriana Oliveira Lima de Souza*

*Carim Cardoso Saad
Diana Jaén Saad
Victor Scardova*

condomínio. **MENTIRA!** Desde que receberam a posse, em 2007, os pais do Contestantes pagaram o IPTU e as despesas de condomínio (**docs. 11/12**). Atrasos aconteceram a partir de 2015, quando os compromissários compradores enfrentaram dificuldades financeiras, mas esses encargos ficaram em dia, exatamente no início de 2016.

Diz a Autora que os compromissários compradores abandonaram o imóvel. **MENTIRA!** O apartamento permaneceu fechado, com as chaves em poder dos mesmos, sob a fiscalização do próprio Condomínio, que tem a responsabilidade de zelar pela segurança do prédio, impedir que meliantes invadam as unidades. Se o Condomínio permitiu à Autora praticar o esbulho, mas do que com culpa, agiu com dolo, devendo ser considerado coautor do ilícito.

O Condomínio continuou cobrando as despesas de condomínio de D^a **Margarida** e do Sr. **Luis Filipe**, figurando os mesmos como condôminos, conforme se verifica dos avisos de cobrança recebidos (**docs. 13/14**), sendo um da própria Autora, como síndica (**doc. 15**). A mãe do Contestante, também recebia **convocação para comparecer à assembleia geral ordinária de 26 de julho de 2018, assinada pela síndica, Monise Alencar Martins (doc. 16)**.

Em 12/02/2016 os pais do Contestante efetuaram o pagamento da quantia de R\$ 34.893,57, referente às despesas de condomínio do período de janeiro de 2015 a fevereiro de 2016, com multas e encargos financeiros (**doc. 12**). A Autora, como síndica interina, naquela ocasião, administrava o Condomínio e estava ciente desse pagamento que colocava os condôminos adimplentes com as quotas condominiais (**doc. 17**).

Em 21 de outubro de 2016 o Condomínio intentou Ação de Execução de Débitos Condominiais contra os condôminos, Sra. **Margarida** e Sr. **Luis Filipe (doc. 18)** - processo nº 1115745-46.2016.8.26.0100, que

ADVOCACIA AZEVEDO RIBEIRO, SAAD, MARTINS LEITE

*Luiz Carlos de Azevedo Ribeiro
Paulo Martins Leite
Adriana Oliveira Lima de Souza*

*Carim Cardoso Saad
Diana Jaén Saad
Victor Scardova*

tramitou perante 21ª Vara Cível do Foro Central. Duas procurações *ad judicium* para esta cobrança foram assinadas pela ora Autora, constando, na segunda, a qualificação da síndica signatária e seu endereço na unidade nº 1.221 (docs. 19). Em 10/07/2018, a execução prosseguia, sendo apresentados naquela data os extratos de débito condominial da unidade 2.108, emitidos pela Administradora (docs. 20).

É indiscutível, portanto, que em julho de 2018, os condôminos, Sra. **Margarida Avelar** e seu marido, **Luis Filipe Avelar** continuavam na posse do imóvel. Tal como reconhecido pelo Condomínio no referido processo judicial, o oficial de justiça certificou em 19/06/2018 que o **apartamento 2108 encontrava-se vazio e desocupado, o que comprova que a autora NÃO ESTAVA RESIDINDO NO IMÓVEL:**

“Deixei de Citar os executados os 02 executados, pelo fato de haver sido informado pelo Sr. Leandro Augusto, da administração do prédio, que o Sr. Luis Felipe Saraiva Catel é desconhecido no local e a Sra. Maria Margarida Pena Lopes de Avelar, consta como proprietária da referida unidade 2108, contudo, nunca residiu no local e a mencionada unidade encontra-se fechada, desocupada e vazia, há muitos anos e nunca foi habitada e nem piso foi colocado no apto.

Sendo assim, baixo o presente.

O referido é verdade e dou fé.

São Paulo, 19 de junho de 2018.” (doc. 21)

A Autora alega que tomou posse do apartamento em dezembro de 2015, indo lá residir. **MENTIRA!** A Autora **nunca residiu** na unidade 2.108, a não ser recentemente, para dar foros de veracidade à sua pretensão de usucapião. É a própria Autora que declara, taxativamente, que seu endereço era na rua Diogo Jacome 554, apartamento 1.221.

O endereço declarado da Autora é, ora no apartamento 1.221, ora no apartamento 1.211, da Rua Diogo Jacome 554, como se

ADVOCACIA AZEVEDO RIBEIRO, SAAD, MARTINS LEITE

*Luiz Carlos de Azevedo Ribeiro
Paulo Martins Leite
Adriana Oliveira Lima de Souza*

*Carim Cardoso Saad
Diana Jaén Saad
Victor Scardova*

constada nas atas de assembleias do *Condomínio Diogo*, em que foi eleita e reeleita **SÍNDICA (docs. 01 a 03)**, assim como nos vários procedimentos judiciais em que se envolveu, como, por exemplo na queixa crime **apresentada em 01/09/2020** contra outra moradora do edifício. Na queixa crime e na procuração outorgada ao seu advogado a Autora assim se qualifica:

*“**MONISE ALENCAR MARTINS**, brasileira, solteira, empresária e advogada, devidamente inscrita sob nº 287.625, portadora da cédula de identidade RG 34.774-5-SSP-SP, inscrita no CPF/MF sob nº 298.981.908-84, domiciliada na Capital do Estado de São Paulo, onde tem seu domicílio residencial na **Rua Diogo Jacome 554, apartamento 1.221**, Vila Nova Conceição, CEP 04512-001, na cidade de São Paulo-SP . . . (doc. 22)”*

Na procuração outorgada aos advogados, em **01/09/2020**, assinada, de próprio punho, pela Autora, **ela declara sua residência:**

*“Pelo presente instrumento particular de mandato, **MONISE ALENCAR MARTINS**, brasileira, solteira, empresária e advogada, devidamente inscrita sob nº 287.625, portadora da cédula de identidade RG 34.774-5-SSP-SP, inscrita no CPF/MF sob nº 298.981.908-84, domiciliada na Capital do Estado de São Paulo, onde tem seu domicílio residencial na **Rua Diogo Jacome 554, apartamento 1.221**, Vila Nova Conceição, CEP 04512-001, na cidade de São Paulo-SP, nomeia e constitui seus bastantes procuradores . . .” (doc. 23).*

Na assembleia que a elegeu síndica – AGE de 17/03/2016:

*“A Sra. **Monise Alencar Martins**, Síndica Interina, demonstrou, numa síntese geral, a atual situação financeira do Condomínio . . .*

*Eleição de Síndico (a) para complemento ao atual mandato, que vence em **30/06/2016**. A Sra. **Monise Alencar***

ADVOCACIA AZEVEDO RIBEIRO, SAAD, MARTINS LEITE

*Luiz Carlos de Azevedo Ribeiro
Paulo Martins Leite
Adriana Oliveira Lima de Souza*

*Carim Cardoso Saad
Diana Jaén Saad
Victor Scardova*

Martins, condômina da unidade 1.221, se apresentou como candidata para assumir o cargo de Síndica, sendo a mesma eleita por aclamação” (doc. 01)

Na AGO de 29/06/2016:

*“Os presentes concordam e elegem novamente o Corpo Diretivo atual que se mantém constituído da seguinte forma: Síndica Sra. **Monise Alencar Martins, proprietária da unidade 1.211, . . .**” (doc. 02).*

Na AGO de 26/07/2018:

*“. . . sendo eleitos, para o cargo de Síndica, a Sra. **Monise Alencar Martins, proprietária da unidade 1.211, inscrita no CPF 298.981.908-84, RG 34.774.157” (doc. 03)***

Durante os últimos anos, a Autora sempre confirmou sua residência no apartamento 1.221 ou 1.211. O apartamento usucapiendo foi usado apenas para correspondência. Em vários processos cíveis e criminais em que a Autora se envolveu nesses tempos, é uniforme a referência, tanto pela parte adversa, quanto por ela mesma, nas procurações e peças judiciais, a que a Autora residiu ora na unidade 1.221, ora na unidade 1.211, como pode ser verificado nos seguintes processos:

- *Processo nº 1112537-83.2018.8.26.0100, em que a Sra. **Monise** recebeu citação postal na Rua Diogo Jacome 554, **apartamento 1.211 (doc. 24)**;*
- *Processo nº 1085608-13.2018.8.26.0100, cuja inicial indica o **apartamento 1.211** como residência da aqui Autora, e aponta a conduta ilícita da mesma:*

*“O Requerente, através das informações levantadas, descobriria que a Síndica abra a porta de sua unidade, utilizando uma chave mestra, prerrogativa que lhe cabia por conta do cargo ocupado e, posteriormente, emprestou a mesma chave ao Sr. **Thiago Rufino**,*

ADVOCACIA AZEVEDO RIBEIRO, SAAD, MARTINS LEITE

*Luiz Carlos de Azevedo Ribeiro
Paulo Martins Leite
Adriana Oliveira Lima de Souza*

*Carim Cardoso Saad
Diana Jaén Saad
Victor Scardova*

o que por si só já seria absurdo, visto que expôs todos os condôminos, inclusive o Requerente, a risco.

E veio a nova descoberta: a Requerida, utilizando-se de seus poderes como síndica, efetuou uma ligação clandestina para fazer chegar energia elétrica ao apartamento do Requerente sem levantar suspeitas!

Repise-se: trata-se de prática de crime, perpetrada pela síndica do condomínio, inclusive, já foram tomadas as providências necessárias ao fato (doc. 04).

Assombrado com as informações obtidas, o Requerente, acompanhado de seu advogado, visitou seu apartamento.

No início da visita, o Requerente percebeu, de imediato, a troca na fechadura da porta: sua chave, diga-se, a chave do proprietário do imóvel não estava abrindo a porta do apartamento.

Adentrando ao apartamento percebe-se que realmente estão tentando ocultar o incidente e a ocupação ilegal:

As paredes estavam recém pintadas, com a tinta ainda fresca; buracos de parafuso foram tampados na parede, demonstrando que havia um suporte de televisão na parede em frente a cama, completamente desconhecido pelo Requerente; e ainda havia um micro-ondas, uma geladeira e alimentos na cozinha, todos eles não pertencentes ao Requerente, demonstrando, pois, que seu apartamento estava sendo utilizado como habitação a alguém estranho, sem o aval do proprietário” (doc. 25);

- *Processo nº 1000727-54.2021.8.26.0050 – Queixa crime sendo Querelada a Sra **Monise**, intimada no endereço da Rua Diogo Jacome 554, aptº 1.221 ou 1.211 (doc. 26);*

- *Processo nº 1010180-10.2020.8.26.0050 – Queixa crime **assinada em 1º/09/2020** pela Sra. **Monise**, que se apresenta, na petição e na procuração outorgada a seu advogado, como **residente na unidade 1.221 (docs. 22/23).***

- *Processo nº 1033835-55.2020.8.26.0100 – Em ação de Reintegração de Posse movida contra o Condomínio Ed. Diogo e julgada procedente, o Condomínio é representado pela Síndica, **Monise Alencar Martins**, qualificada no mandato que assinou como **“residente e domiciliada no edifício acima, apartamento 1211” (doc. 27).***

ADVOCACIA AZEVEDO RIBEIRO, SAAD, MARTINS LEITE

*Luiz Carlos de Azevedo Ribeiro
Paulo Martins Leite
Adriana Oliveira Lima de Souza*

*Carim Cardoso Saad
Diana Jaén Saad
Victor Scardova*

A Autora pretende que lhe seja declarado o domínio do apartamento 2108. Alega que estaria na posse do imóvel há mais de 5 anos, que o estaria usando para a sua moradia desde 2015 e que teria realizado benfeitorias no apartamento e o pagamento das despesas da unidade. Nada disso foi comprovado. Na verdade, ficou claro, como acima se demonstrou, que a Autora **NÃO RESIDIU NO APARTAMENTO, NÃO O UTILIZOU COMO SUA MORADIA**. Dispõe o artigo 1.240 do Código Civil:

*“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.**”*

III – POSSE INJUSTA E CLANDESTINA

Já está demonstrado que a Autora não satisfaz aos requisitos legais de exercer posse por cinco anos e de utilizar o imóvel para sua moradia. Os atos não comprovados de acesso da Autora ao apartamento 2.108, devem ser considerados como de mera turbação de posse. Posse efetiva, se houver, é recente e injusta e clandestina, porquanto a Autora sempre soube que o imóvel continuava na posse legítima dos compromissários compradores, sendo falsa e absurda a alegação de estar a unidade abandonada.

A pretensão da Autora de obter o domínio do imóvel é descabida, visto que se aproveitou do cargo de **SÍNDICA DO CONDOMÍNIO** para ter acesso ao apartamento do Contestante, obtendo a posse de forma precária, abusiva e de má-fé.

O próprio Condomínio tinha a obrigação de garantir a posse das unidades pelos respectivos condôminos, de quem recebia e cobrava as

ADVOCACIA AZEVEDO RIBEIRO, SAAD, MARTINS LEITE

*Luiz Carlos de Azevedo Ribeiro
Paulo Martins Leite
Adriana Oliveira Lima de Souza*

*Carim Cardoso Saad
Diana Jaén Saad
Victor Scardova*

despesas condominiais. O Condomínio é responsável por impedir que as unidades condominiais sejam invadidas, usurpadas e danificadas, como é reconhecido por copiosa jurisprudência.

A Autora como Síndica tinha pleno conhecimento de que o imóvel pertencia e estava na posse dos pais do Contestante, e que não podia do mesmo se apropriar, sob pena de estar praticando **não só ato ilícito**, mas também **crime de esbulho**.

O imóvel nunca foi abandonado pela Sra. MARIA MARGARIDA PENA LOPES DE AVELAR e o Sr. LUIS FILIPE SARAIVA CASTEL-BRANCO DE AVELAR, pais do Contestante. Embora não a ocupando fisicamente, os compromissários compradores exerceram a posse, ininterruptamente, pagando as despesas de condomínio e o imposto predial e territorial urbano incidente sobre a unidade (**docs. 11/12**) e fiscalizando o bem, através da visita do próprio Contestante ao prédio e da correspondência mantida com as empresas administradoras do Condomínio e com a própria Autora, Síndica do Condomínio (**docs. 13 a 17**).

Contudo, tendo-se dirigido ao *Edifício Diogo*, em **14 de junho/2021**, para vistoriar a unidade 2.108, para sua surpresa, o Contestante foi impedido de entrar no prédio, tendo o funcionário do Condomínio informado que **o apartamento estava sendo ocupado pela Autora-SÍNDICA DO CONDOMÍNIO**.

Diante do esbulho do imóvel, o Contestante ingressou com a competente ação de reintegração de posse cumulada com pedido de perdas e danos contra a Autora e o Condomínio Edifício Diogo, processo nº 1091692-25.2021.8.26.0100, em trâmite perante a 6ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo, a qual ainda não foi julgada.

ADVOCACIA AZEVEDO RIBEIRO, SAAD, MARTINS LEITE

*Luiz Carlos de Azevedo Ribeiro
Paulo Martins Leite
Adriana Oliveira Lima de Souza*

*Carim Cardoso Saad
Diana Jaén Saad
Victor Scardova*

Como já se mencionou, falta à Autora o requisito temporal necessário para a aquisição do domínio, estabelecido o art. 183 da Constituição Federal e art. 1240 do Código Civil: *“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 satisfaz também o requisito de utilizar o imóvel para sua moradia, pois nunca o utilizou para sua moradia, estando evidente, como acima se mostrou, que a Autora sempre teve como residência a unidade 1.221 ou a unidade 1.211, ou ambas, em períodos diversos, porém nunca morou no apartamento nº 2.108.

Outrossim, ao que parece a Autora é proprietária de um imóvel no mesmo Condomínio, pois conforme a **ata de assembleia condominial realizada em 26/07/2018 (doc. 03)**, consta que: *“Para o Cargo de Síndica a Sra. Monise Alencar Martins, proprietária da unidade 1211, inscrita no CPF: 298.981.908-84, RG 34.774.157.”* Em outros documentos ora apresentados também consta ser a Autora proprietária de outra unidade.

Ainda que se entenda que a usucapião não exija título de aquisição, o prazo prescricional aquisitivo inicia-se com posse mansa e pacífica, o que não se caracteriza com a posse clandestina ou precária.

Não autoriza o instituto da usucapião constitucional, ou mesmo outras modalidades qualquer regularização de posse que não a com *animus domini*.

O artigo 1.200 do Código Civil conceitua posse justa como sendo a posse que não é violenta, clandestina ou precária. Por essa disposição, chega-se ao conceito de posse injusta, sendo aquela que é adquirida de forma violenta, clandestina ou precária. Não obstante, posse

ADVOCACIA AZEVEDO RIBEIRO, SAAD, MARTINS LEITE

*Luiz Carlos de Azevedo Ribeiro
Paulo Martins Leite
Adriana Oliveira Lima de Souza*

*Carim Cardoso Saad
Diana Jaén Saad
Victor Scardova*

justa é aquela desprovida de qualquer vício. Como ensina **Silvio de Salvo Venosa**, "*a justiça ou a injustiça é conceito de exame objetivo. Não se confunde com a posse de boa-fé ou de má-fé, que exigem exame subjetivo*". O STJ também já reconheceu esse critério em seus julgados (Resp 9095/SP 199100046426).

No presente caso, a posse que a Autora possa ter exercido sempre foi precária, visto que ocupando o cargo de Síndica do Condomínio por vários anos tinha como responsabilidade zelar pelo patrimônio comum e particular dos condôminos, porém aproveitou-se da sua condição de administradora para se apossar de imóvel alheio, o que *data venia*, não pode ser aceito.

A Autora não satisfaz todos os requisitos processuais para a presente ação, visto que não foi implementado o lapso temporal suficiente à declaração do domínio.

Outrossim, inexistente posse mansa e pacífica a autorizar a usucapião, considerando que a posse de má-fé da Autora não foi tolerada pelo Contestante sem oposição, por meio da interposição da ação de reintegração de posse com pedido de liminar, distribuída em **26/08/2021 (doc. 28)**, logo quando teve ciência do esbulho em 14/06/2021.

Diante do exposto, a ação deverá ser julgada inteiramente improcedente, negado o pretendido direito à usucapião, sendo a Autora condenada no pagamento das custas processuais e honorários advocatícios.

Requer-se a produção de provas em direito admitidas, especialmente o depoimento pessoal da Autora, inquirição de testemunhas, juntada de documentos, prova pericial e requisição das cópias das declarações de imposto de renda da Autora, conforme será oportunamente justificado.

ADVOCACIA AZEVEDO RIBEIRO, SAAD, MARTINS LEITE

*Luiz Carlos de Azevedo Ribeiro
Paulo Martins Leite
Adriana Oliveira Lima de Souza*

*Carim Cardoso Saad
Diana Jaén Saad
Victor Scardova*

Pede deferimento.

São Paulo, 14 de outubro de 2021.

pp. **Luiz Carlos de Azevedo Ribeiro**
OAB-SP 14.858

pp. **Adriana Oliveira Lima de Souza**
OAB-SP 176.506