

FACULDADE DE DIREITO DA UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO

DCV0314 – Direitos das Coisas

Prof. Titular Fernando Campos Scaff

Monitoria 2 – Propriedade: poderes e limitações e função social. Modos de aquisição de bens imóveis. usucapião. Outros modos: ocupação, invenção, especificação, confusão, comissão e adjunção. Perda da propriedade: alienação, renúncia, abandono, perecimento e desapropriação.

A DRY, empresa sediada em Porto Alegre, tem diversas fábricas no território brasileiro. Trata-se de uma das maiores empresas do setor de tecnologia e gera cerca de trinta mil empregos diretos e indiretos. Há vinte anos, adquiriu extensa área na cidade de São Paulo para instalar nova unidade e, assim, facilitar a distribuição de seus produtos. O projeto, entretanto, foi suspenso e a área ficou sem utilização, uma vez que os investimentos foram direcionados para a implantação de outra unidade, no Rio de Janeiro.

Ao longo desse período, foram construídas diversas casas na porção direita dessa área, dividida por um amplo rio, formando-se uma comunidade denominada “FAVELA CARIBE”, em que, atualmente, existem cerca de 1.100 moradias e vivem aproximadamente 6.000 habitantes. Em consequência, o loteamento original teve sua configuração modificada, com a formação de novas vias e expansão de sua área. Além disso, nela foram instalados serviços de iluminação pública e domiciliar, de água e esgoto, de energia elétrica e de telefonia, a fim de atender às necessidades dos moradores.

A porção esquerda do terreno começou a ser ocupada no ano de 2018 e, aos poucos, foi sendo integrada à outra parte da extensa área, de modo que, no momento atual, tem considerável população e infraestrutura semelhante à parte de ocupação anterior.

Em 2022, o quadro administrativo da DRY alterou-se e os novos diretores tomaram medidas voltadas à expansão das atividades empresariais no estado de São Paulo, para o qual será transferida a sede da empresa. Na capital será instalada nova unidade, que empregará o maior número de funcionários, razão pela qual a empresa reivindicou o terreno, com fundamento no título de propriedade constante da matrícula do imóvel.

Os moradores, preocupados com o desenrolar da ação judicial, buscaram auxílio de advogados a fim de terem mantidas as suas habitações.

1. Como advogados da empresa, quais argumentos podem apoiar a pretensão?
2. Como advogados dos moradores, quais argumentos servem para obstar a pretensão deduzida em juízo?

Anos após a resolução da questão jurídica relacionada à extensa área, o rio que cortava o terreno sofreu desvio de curso por causas naturais, de sorte que parte considerável do antigo e amplo leito virou terra firme. Houve uma divisão dessa nova porção de terra entre diversos moradores. Luiz, proprietário de um dos lotes vizinhos ao antigo leito, decidiu vender a nova porção de terra e, para tanto, celebrou contrato de compra e venda com Cláudio por escritura pública devidamente lavrada em Cartório de Notas.

Cláudio, então, decide iniciar a construção de uma casa. Na etapa final da construção, quando restava apenas o acabamento interno, Cláudio recebe proposta da empresa na qual trabalha, para exercer sua função em cidade do interior. Aceita a proposta, Cláudio interrompe as obras, guarda as tintas de parede na casa para utilização futura e deixa alguns materiais de construção e ferramentas em local comunitário destinado ao compartilhamento e à doação de itens.

Passados dois meses, Luiz falece e o seu único filho e herdeiro, que mora no exterior há anos, põe à venda os terrenos de propriedade de seu pai. Tereza ajusta com o herdeiro de Luiz a compra e venda do terreno situado no local do antigo leito do rio e registra o instrumento de contrato no Registro de Imóveis. Ainda, Tereza utiliza os materiais e ferramentas que encontrou no local comunitário para concluir o acabamento interno da casa que comprou, assim como as tintas encontradas na residência.

Nas suas férias, Cláudio retorna à antiga moradia para visitar amigos e nota que a casa que comprara de Luiz está ocupada por Tereza. Então, envia uma notificação extrajudicial a Tereza, por meio da qual comunica ser o proprietário da casa, exige a saída imediata e, além disso, indenização pela utilização dos materiais, ferramentas e tintas que havia comprado.

3. A porção de terra surgida a partir do antigo leito do rio pode ser considerada como propriedade dos moradores? Como deverá ser feita a divisão desse terreno entre os moradores?
4. Quem é o proprietário do imóvel situado no antigo leito do rio? Algo pode ser exigido do filho de Luiz?
5. Tereza deverá indenizar Cláudio pela utilização dos materiais, ferramentas e tintas?