



**PODER JUDICIÁRIO**  
**JUSTIÇA FEDERAL – SEÇÃO JUDICIÁRIA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
24ª Vara Cível

**PROCESSO Nº: 0008013-79.2012.403.6100**

**24ª VARA FEDERAL (T.C)**

**NATUREZA: AÇÃO ORDINÁRIA — PROTEÇÃO POSSESSÓRIA**

**AUTOR: MANOEL FRANCISCO DOS SANTOS**

**RÉUS: UNIÃO FEDERAL, PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, SOCIEDADE ESPORTIVA PALMEIRAS, SÃO PAULO FUTEBOL CLUBE e WINDSOR INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**

Reg. nº /2013

**SENTENÇA**

Vistos, etc.

Trata-se de Ação Ordinária com pedido de liminar, ajuizada por **MANOEL FRANCISCO DOS SANTOS** em face da **UNIÃO FEDERAL, PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, SOCIEDADE ESPORTIVA PALMEIRAS, SÃO PAULO FUTEBOL CLUBE e WINDSOR INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, objetivando a declaração de nulidade de atos jurídicos, acompanhada da imissão na posse no imóvel denominado Chácara da Água Branca, localizado no bairro da Água Branca, 14º Subdistrito da Lapa, com fundos à margem do Rio Tietê, São Paulo/SP.

Aduz o autor, em síntese, que a área delimitada é sua de propriedade, por justo título, tendo sido invadida pelos réus com isto prejudicando seu direito de posse.

Afirma que houve incidente de falsidade na escritura lavrada no 2º Cartório de Notas da Capital, no livro nº150, fls. 90v/92, para a Estrada de Ferro São Paulo Railway Limited, comprovado por laudo pericial, uma vez que o registro possui rasuras e indícios de eventual fraude.

Requer a imissão de posse, pois alega ter justo título e existência de esbulho, nunca tendo podido exercer o poder fático, físico sobre o imóvel; a nunciação de obra nova, uma vez que a co-réu Windsor Investimentos Imobiliários está iniciando a construção de empreendimento de grande porte imobiliário, cuja finalidade é lançar um novo bairro, dentro da Barra Funda e, ainda, que seja declarada a nulidade de todos os atos jurídicos, pois entende que todos se pautaram em registro nulo de pleno direito.

Pugna pela concessão de medida liminar com o escopo de interromper o início da construção da referida obra e da consequente venda dos apartamentos.



**PODER JUDICIÁRIO**  
**JUSTIÇA FEDERAL – SEÇÃO JUDICIÁRIA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
24ª Vara Cível

A inicial foi instruída com procuração e documentos (fls. 23/951).  
Atribuído à causa o valor de R\$ 1.000,00 (mil reais).

Houve emenda à inicial, às fls. 954/955, com atribuição de novo valor à causa de R\$ 710.000.000,00 (setecentos e dez milhões de reais).

Às fls. 966/979 o autor requereu a juntada de laudo sucinto sobre o imóvel objeto da presente ação.

Devidamente intimada, a co-ré Windsor Investimentos Imobiliários apresentou manifestação acerca do pedido de liminar às fls. 1014/1095. Assevera inconsistência nas alegações do autor, haja vista que ele não tem meios documentais de provar atos concretos e objetivos que tivessem sido, ao longo do tempo, praticados por ele ou seus antecessores, em relação ao imóvel objeto da demanda.

Evidencia que o autor não merece qualquer crédito pois foi condenado perante a Justiça Estadual por ter, de forma continuada, obtido para si vantagem ilícita mediante expediente fraudulento de vender centenas de lotes de loteamento regular que não lhe pertencia, em prejuízo de dezenas de pessoas.

Em preliminar, alega a inépcia da inicial ante a ausência de causa de pedir, pois não há prova que o autor, ou quaisquer das pessoas por ele indicadas como antecessores, tenham exercido qualquer poder de fato a ser caracterizado como exercício de posse ou do domínio, bem como, sob o mesmo fundamento, assinala a falta de interesse de agir e/ou do pedido ser juridicamente impossível.

Aduz que não há de ser concedida a tutela antecipada, tendo em vista que não há prova do direito (*fumus boni iuris*) uma vez que não resta provado qualquer ato possessório ou efetivo direito dominial por parte do autor em relação ao imóvel, assim como, que transcorreram 20 anos sem que o mesmo tenha tomado sequer medida para exercer seus supostos direitos de possuidor.

Nesse mesmo sentido, afirma que não se configura o *periculum in mora* haja vista o grande lapso temporal entre o esbulho, o qual o autor afirma ter sofrido, e a sua ação no sentido de ver recuperada a propriedade e, caso houvesse prejuízo para o mesmo, não teria esperado tanto tempo para agir.

Assevera que, pelo contrário, está evidente o irreversível prejuízo que poderá sofrer a co-ré se a liminar for concedida, pois realizou elevados investimentos na área, além de ter a propriedade do imóvel registrada em cartório, evidenciando sua boa-fé.

Alega que adquiriu a propriedade sobre o imóvel por meio do registro no 2º Registro de Imóveis de São Paulo, matrícula nº 96.466, em 16/04/2007.

Aduz exercer posse e domínio manso e pacífico, que contam mais de 40 (quarenta) anos, verificando-se, pois, a usucapião do referido imóvel. Por fim, acusa



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA FEDERAL – SEÇÃO JUDICIÁRIA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
24ª Vara Cível

o autor de litigar de má-fé, pois este nunca teve a posse ou propriedade da área objeto da lide.

Às fls. 1096/1108 junta o autor a indicação de assistente técnico em caso de eventual produção de prova pericial, bem como manifesta seu interesse na realização da mesma.

Intimado, o co-réu São Paulo Futebol Clube apresentou sua manifestação ao pedido de liminar às fls. 1.109/1.116.

Alega, em preliminares, que mesmo tendo ocorrido aquisição do referido imóvel pelo autor, ignorando-se os vícios e nulidades, este procedeu ao seu total abandono, vindo a deduzir sua pretensão em juízo depois de 20 (vinte) anos do suposto esbulho. Impugna também os documentos datados de mais de um século.

Afirma ser parte ilegítima na presente demanda pois a área que ocupa e na qual está instalado seu Centro de Treinamento constitui uma concessão de uso de área municipal, sendo dela possuidor com justo título e boa-fé, presumindo-se, então, ser de propriedade da Municipalidade.

No que concerne à medida liminar, alega que a mesma não deve prosperar, por inexistir prova documental nos autos que demonstre que a escritura lavrada em 19/03/1903 e demais atos foram todos praticados mediante fraude, assim como, não restou comprovado fundado receio de dano irreparável, tendo em vista que o autor não está sofrendo nenhum prejuízo, mesmo porque esperou 20 (vinte) anos para postular sua pretensão em juízo.

Regularmente intimada, a Sociedade Esportiva Palmeiras, por sua vez, apresenta sua manifestação às fls. 1.119/1.144 em relação ao pedido de liminar, afirmando ser este um pedido temerário, não havendo verossimilhança das alegações, como também o *periculum in mora* em desfavor do autor, que pretende, após 20 (vinte) anos, ser imitado na posse de considerável área, a qual foi edificada ao longo dos anos, pautando-se em um simples argumento de que uma escritura lavrada em 1903 possuir erro de metragem.

Alega que exerce a posse a justo título e de boa-fé por meio de uma concessão de uso de área municipal, a qual lhe foi concedida em 1988, presumindo-se a propriedade do imóvel ser da Municipalidade. Mesmo que não o fosse, assevera restar fulminada qualquer pretensão do autor ante o fenômeno da usucapião.

A Municipalidade de São Paulo contestou o pedido às fls. 1.149/1.254, alegando, em preliminares, a inépcia da inicial por faltar-lhe causa de pedir, pois a confusa narrativa não permite extrair a razão do seu pedido e sequer foi comprovado que o autor ou seus sucessores tenham exercido ou reivindicado direitos de posse ou domínio sobre quaisquer dos imóveis que compõem a gleba que se alega ser de sua propriedade.

1384  
P



**PODER JUDICIÁRIO**  
**JUSTIÇA FEDERAL – SEÇÃO JUDICIÁRIA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
24ª Vara Cível

Afirma que a área objeto da demanda abrange inúmeros bens públicos municipais, conforme levantamento realizado pela Assistência Técnica de Engenharia do Departamento de Defesa do Meio Ambiente e do Patrimônio da Procuradoria Geral do Município de São Paulo e grande parte dessa área adquirida pela Municipalidade por meio da desapropriação cuja carta de adjudicação foi expedida em 11 de janeiro de 1979 pelo Juízo da 4ª Vara dos Feitos da Fazenda Municipal de São Paulo.

Dessa forma, mesmo que seja deferida medida liminar não irá afetar as áreas objeto de desapropriação, pois há muito se encontram afetadas ao uso público, em data anterior à suposta aquisição da mesma feita pelo autor.

No que tange às áreas pertencentes ao antigo leito do Rio Tietê, afirma que o domínio sobre águas públicas é regulado pela Constituição Federal e pelo Código da Águas, que dispõe que as correntes navegáveis e fluviáveis são de domínio público, sendo que o antigo leito do Rio Tietê dotado de tais características e, portanto, pertencente ao domínio público.

Ademais, não há como a presente ação ser acolhida por estar atingida pela prescrição, tendo em vista que, no curso de 20 (vinte) anos, o autor nunca buscou exercer qualquer dos direitos de proprietário ou de possuidor.

Alega, ainda, que não merece prosperar a pretensão do autor, pois o art. 35 da Lei de Desapropriações determina que os bens expropriados, uma vez incorporados à Fazenda Pública, não mais podem ser objeto de reivindicação, ainda que fundado em nulidade do processo de desapropriação.

Em relação à medida liminar pedida sustenta a ausência dos elementos ensejadores da concessão por não haver prova da alegada nulidade do registro nem do prejuízo que poderia sofrer o autor que se manteve inerte por 20 (vinte) anos.

E, por fim, afirma ser o autor litigante de má-fé por pretender criar uma nulidade plantada há mais de 120 (cento e vinte) anos.

À fl. 1.257 foi determinado que o autor justificasse a condenação por estelionato noticiada nos autos às fls. 1.042/1.045 e a emissão de cheque sem fundos ao Cartório de Londrina, conforme certidão de fl. 1.094, bem como que se manifestasse sobre as alegações dos réus.

Foi ainda determinada a indicação de bens livres e desembaraçados para efeito de eventual caução ao Juízo para a tutela antecipada pretendida.

O autor se manifestou às fls. 1.260/1.281, informando que os crimes descritos na denúncia foram praticados por outras pessoas que se fizeram passar por ele por meio de uma procuração revogada, já tendo cumprido a condenação a ele imposta, assim como suportado o desconforto social que lhe acometeu.



1385  
P

**PODER JUDICIÁRIO**  
**JUSTIÇA FEDERAL – SEÇÃO JUDICIÁRIA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
24ª Vara Cível

No que tange à emissão de cheque sem fundos, alega que não tinha conhecimento do fato, visto que o cheque emitido não lhe pertence tendo, na ocasião, deixado o valor em espécie e em custódia de um portador para a quitação das custas do cartório, imaginando estar quitada essa obrigação. Diante disso, prontificou-se na imediata regularização desta pendência perante o Cartório de Londrina, para a correção do valor.

Em sua réplica o autor reafirma os termos da inicial considerando a nulidade dos registros aludidos, refuta a prescrição asseverando que negócio jurídico nulo é insuscetível de prescrição e pugna pela concessão de liminar.

Às fls. 1.283/1.285, o autor requereu que sua petição seja recebida como emenda, no que tange à sua réplica ao aduzido pela co-ré Windsor Investimentos Imobiliários Ltda.

Foi determinado à fl. 1.286 que, diante da apresentação de garantia representada em imóvel foreiro na Fazenda Tamboré, que o autor providenciasse o levantamento da área e respectiva certidão imobiliária, demonstrando ser regular enfiteuta do imóvel.

O autor se manifestou às fls. 1.290/1.349, alegando que a enfiteuse decorreria de sucessão hereditária e que a ausência de contrato escrito não enseja qualquer nulidade, seja pela validade da relação enfiteutic, que foi judicialmente reconhecida em sentença publicada de 1918, seja porque, a relação em tela é anterior ao Código Civil de 1916.

À fl. 1.350 foi determinado ao autor que cumprisse integralmente a decisão de fl. 1.257, trazendo aos autos, inclusive, o comprovante de regularidade do domínio útil do imóvel apresentado como garantia e objeto de laudo de avaliação (fls. 1.294/1.299), sob pena de indeferimento da inicial.

Às fls. 1.355/1.363 o autor requereu a juntada de Escritura Pública da Fazenda Foreira de Tamboré, reiterando o pedido de concessão da tutela antecipada. Às fls. 1.364/1.377 informa que seu antecessor e antigo proprietário Marcelo Cesar Pereira propôs ação declaratória de domínio e posse do imóvel Chácara da Água Branca, objeto do processo que tramitou perante o Juízo da 3ª Vara Cível do Foro Regional IV da Lapa, na comarca de São Paulo, sob o nº 0230821-85.1986.826.0004. Como resultado da demanda, o Juízo expediu mandado de imissão de posse da referida área, conforme certidão de objeto e pé que apresenta nos autos. Conclui restar claro que pode ser determinada sua imissão na posse com base nesta decisão judicial da Justiça Estadual.

No entanto, justifica a propositura da presente demanda nesta sede por constatar a falsidade aduzida no registro perante o 2º Cartório de Notas de São Paulo, no livro 150, fls. 90v/92 em 19/03/1903. Requer, por isto, a realização de perícia grafotécnica das escrituras e da transcrição nº 27.894 de 21/03/1903 do 1º Registro de Imóveis.



**PODER JUDICIÁRIO**  
*JUSTIÇA FEDERAL – SEÇÃO JUDICIÁRIA DO ESTADO DE SÃO PAULO*  
24ª Vara Cível

Vieram os autos conclusos para prolação de sentença.

É o relatório. Fundamentando, DECIDO.

**FUNDAMENTAÇÃO**

Trata-se de ação declaratória de nulidade de escritura lavrada no livro 150, fls. 90v/92 do 2º Cartório de Notas de São Paulo, em 19/03/1903 objeto de transcrição nº 27.894 de 21/03/1903 do 1º Registro de Imóveis que transferiu o imóvel para a Estrada de Ferro São Paulo Railway Limited, ao argumento de presença de falsidade na indicação da dimensão que a área teria.

De plano oportuno observar tratar-se de ato jurídico realizado em 1.903 e desta forma anterior ao Código Civil de 1.916, incidindo, basicamente, sobre a posse e domínio de imóvel do qual parte foi objeto de desapropriação pelo poder público municipal.

Em relação a esta área que foi objeto de desapropriação, o vínculo em relação ao titular anterior do domínio apresenta-se relevante apenas no que se refere à aspectos da indenização daquele que se apresenta como titular do domínio, por força da garantia do direito de propriedade, todavia sem qualquer repercussão na transferência do domínio para o poder público por apresentar-se como modo originário de aquisição, constituindo ela mesma uma causa autônoma bastante, por si só, de gerar o título constitutivo da propriedade, devendo eventuais prejudicados valerem-se da via indenizatória.

Quanto à outra parte da área incorporada ao patrimônio da União por sucessão da Estrada de Ferro Santos-Jundiaí (The São Paulo Railway Ltd.) igualmente incabível imaginar que eventual nulidade no título aquisitivo poderia implicar na restituição da mesma.

Portanto, em relação às áreas objeto de desapropriação pelo município e pela União, por incorporação da Rede Ferroviária Federal, encontra-se preclusa qualquer discussão sobre a posse das mesmas.

A ação se volta em discutir uma transmissão de imóvel para a Estrada de Ferro The São Paulo Railway Ltd., ocorrida há mais de 100 anos, sustentada em fraude na indicação da área total que teria sido a ela transmitida.

O Autor não traz aos autos qualquer título de idôneo demonstrando ser titular do domínio da mesma área pois busca sustentar seu direito, basicamente, em escrituras lavradas em notários do Estado do Paraná as quais, mercê de sucessivas alterações em seu texto, procuram transformar discutíveis transmissões de posse e de imprecisos direitos de prováveis herdeiros cujos inventários não chegaram a ser abertos, em prova deste domínio.



1386  
0

**PODER JUDICIÁRIO**  
**JUSTIÇA FEDERAL – SEÇÃO JUDICIÁRIA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
24ª Vara Cível

A nulidade que se alega é ter ocorrido alteração fraudulenta da dimensão da área transmitida à The São Paulo Railway Ltd. no ano de 1.903 e objeto de transcrição nº 27.894 de 21/03/1903 do 1º Registro de Imóveis que seria de 7.000 m<sup>2</sup> alterada para 700.000 m<sup>2</sup>.

Porém, quanto à dimensão declarada no título e que alega indevida - os 7.000 metros ao invés de 700.000 - um simples exame da descrição da extensão de uma de suas divisas com a ferrovia, de quase um quilômetro entre os marcos indicados no título, revela como impossível tal extensão estar contida na área de 7.000 metros quadrados que se alega a correta apresentando-se como mais plausível a área contida nos limites apontados em 700.000 m<sup>2</sup> ou 70,00 Ha.

Oportuno também observar, considerando a localização da área sob litígio, da expressão "barra" encontrar-se destinada a indicar uma formação geológica que ocorre na desembocadura de canais, riachos e rios em razão da acumulação de aluvião causada pela corrente do curso d'água e do local que se unem, atingirem a um equilíbrio.

Portanto, o nome "Barra Funda", por si só, é revelador de um fenômeno geológico indicativo de sujeição do terreno à um dinamismo em sua formação, ou seja, ausência da estabilidade típica presente de outras formações. É certo que este dinamismo geológico se processa em espaços de tempo geológicos para os quais a existência humana é um nada.

Mas, mais que isto, indicador do espaço estar sujeito a uma forte influência dos rios e cursos d'água e, Sobre este aspecto, no início do século passado, os Rios Tietê, Tamanduateí, Pinheiros, e pela exata pertinência, o Córrego da Água Branca e do Pacaembu, afora inúmeros outros presentes em áreas mais baixas, se desenvolviam em meandros cujas várzeas ou áreas planas, periodicamente sujeitas à inundação, tornava os limites das suas margens bastante incertos ou, pelo menos, variáveis em razão das inundações.

A sedimentação da Bacia de São Paulo ocorreu no Plioceno (há mais de 12 milhões de anos) com a deposição de materiais como argila, silte e areia sobre a superfície do cristalino.

Após a consolidação dessa camada sedimentar (que chega a atingir a espessura de 200 metros), decorreu um longo período no qual se presenciou o entalhamento dessa bacia, através da erosão fluvial, principalmente, pelos rios Tietê e Pinheiros e seus principais afluentes, dando origem às calhas desses rios. A contínua erosão e a sinuosidade constituindo meandros alargaram suas margens e nelas depositaram cascalhos, areia e outros materiais formando os chamados terraços fluviais.

Após a formação desses terraços a bacia continuou a ser erodida retalhando os vales mais à margem direita do rio Tietê e margem esquerda do rio Pinheiros, formando assim um novo rebaixamento de 10 a 20 metros além dos anteriores. Mais tarde houve uma retomada da erosão lateral e a formação das planícies atuais. A



**PODER JUDICIÁRIO**  
**JUSTIÇA FEDERAL – SEÇÃO JUDICIÁRIA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
24ª Vara Cível

plataforma interfluvial principal (espigão Central ou espigão da Paulista) sofreu então uma redução, chegando à atual formação de relevo estrutural.

Vale lembrar que a alta pluviosidade da região (entre 1200 e 1800 mm) contribuiu e, ainda contribui muito, para o contínuo entalhamento da Bacia de São Paulo, esculpindo o mosaico de colinas característico dessa região acentuando o poder de erosão e transporte de materiais dos rios. A parte mais baixa, entre o espigão Central e as calhas dos rios, foi a última formação do processo de erosão da Bacia Sedimentar de São Paulo.

Esta parte que fica logo após os terraços fluviais são as denominadas várzeas: **planícies de inundação sujeitas a enchentes periódicas, zonas de banhados marginais largos e contíguos.**

Nos rios Pinheiros e Tietê foram formadas por aluviões (cascalho, areia e argila) recentes do Quaternário-Pleistoceno, cuja gênese está associada à origem desses rios. Suas planícies originalmente de curso meândrico, possuíam uma zona larga de inundação no nível de 718 a 722 metros de altitude (em relação ao nível do mar), que lhe constituía o próprio leito e na qual, o serpentear das águas, ano a ano fazia e refazia os banhados marginais, deixando aqui e acolá alguns meandros abandonados.

A extensão desta várzea oscilava entre 1800 a 2000 metros de largura no caso do Tietê. A sinuosidade do leito original do rio Pinheiros chegava a 43 km e suas várzeas somavam, dentro da cidade de São Paulo, uma área de 56.120.500,00 metros quadrados ou 5.612,0 Ha. Localizadas entre as altitudes de 718 e 722 metros e seus meandros podiam chegar, excepcionalmente, nos períodos de cheia até a 724 metros ocasião em que a superfície destes rios podia alcançar, praticamente, o dobro em extensão.

Nos aluviões da várzea há um predomínio de sedimentos arenosos em detrimento das argilas, que ocorrem esparsamente em forma de lente. Sua constituição levou muitas pessoas a extrair areia como fonte de renda. Também ao longo dos rios foram construídas inúmeras olarias que se utilizavam da argila das margens, para fazer tijolos.

No rio Pinheiros sua planície era mais estreita que a do rio Tietê, mas ganhava amplitude nas confluências com os rios Grande, Jurubatuba e Guarapiranga. Assim, suas águas escoavam em um nível superior às do próprio Tietê, no ponto de confluência. O Pinheiros apresentava uma muito fraca declividade para sua superfície relativamente extensa.

Na década de 20 estas várzeas constituíam um espaço interno da cidade muito procuradas como áreas de lazer. Os espaços planos propiciavam locais ideais para a prática, principalmente, do futebol. A par disto, o fato da várzea ser submersa em determinados meses do ano dela repelia a urbanização, oferecendo nas épocas de estiagem, extensas áreas planas, livres e verdes, ao longo dos rios, cujas





PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA FEDERAL – SEÇÃO JUDICIÁRIA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
24ª Vara Cível

margens também serviam de sustento das pessoas que trabalhavam na extração de seus sedimentos ou que plantavam hortaliças nos seus alagadiços.

E, nessa década, a cidade começa avançar sobre a várzea.

Implementam-se alguns loteamentos estendendo-se sobre a várzea do rio Pinheiros como, por exemplo, o bairro do Brooklin. Em razão das ferrovias que se instalavam nas planícies da cidade houve valorização das terras induzindo o estabelecimento de indústrias, armazéns e depósitos ao longo da linha férrea ou próximo de suas estações, levando também à formação de bairros operários, caso da Barra Funda.

A várzea, então, começou a representar um limite à expansão da cidade.

É quando se decide retificar os rios Pinheiros e Tietê, para que estes, assim como a várzea, assumissem uma forma funcional adequada à estrutura urbana de São Paulo de então.

O trabalho de retificação se estendeu pelas décadas de 30, 40 e 50. Nos anos 60, os canais tiveram suas secções transversais produzidas integralmente.

A várzea, desta forma, também precisou ser suprimida e, para que isso ocorresse de fato, deu-se início a um trabalho de drenagem.

Com isto, graças à retificação e as várzeas já enxutas, houve a liberação de extensas áreas livres ao longo dos rios aonde foram implantadas vias de tráfego com até 40 metros de largura em cada margem, as já famosas marginais. Edificações também foram construídas transformando integralmente um espaço que um dia foi um banhado alagadiço, em loteamentos urbanos. O fluxo das águas dos rios que antes circundavam a cidade preguiçosamente, tiveram sua velocidade aumentada e diminuíram sua capacidade de volume sem, todavia, evitarem de todo, as enchentes nas margens mais baixas.

No caso do rio Pinheiros, este ainda teve a sua direção revertida através de estações de nível para suprir a represa Billings e viabilizar o aumento da produção de energia elétrica pela Light.

Da várzea do início do século passado, pouco ou nada restou. As terras além Pinheiros e além Tietê após a retificação dos rios se transformaram em segmentos integrados da estrutura metropolitana e hoje se encontram preservadas apenas no Parque Ecológico do Tietê.

O intenso processo de metropolização ocorrido em São Paulo após a década de 40 foi o grande responsável pela "explosão" da cidade que a transformou, em um curto espaço de tempo, numa das mais importantes concentrações urbanas mundiais.

1387  
P



**PODER JUDICIÁRIO**  
*JUSTIÇA FEDERAL – SEÇÃO JUDICIÁRIA DO ESTADO DE SÃO PAULO*  
24ª Vara Cível

E esta intensa urbanização, induzida pelo surto industrial promovido por maciços investimentos estatais da década de 50, deu-se através de dois processos. O primeiro, pela expansão da área edificada em direção aos subúrbios, o que provocou a anexação destes e conseqüente conurbação com diversos municípios limítrofes. Em outro sentido, através de acentuada compactação de sua porção urbanizada, com a intensificação da edificação nos loteamentos e crescimento verticalizado em partes da cidade.

Com uma população que praticamente quadruplicou entre 1.940 a 1.966, a cidade "explodiu" não apenas no aspecto do extravasamento de seus limites físicos, mas também no que toca à destruição de antigas expressões culturais e sociais, o futebol de várzea entre elas.

A construção da metrópole fundamentada na ótica da economia de mercado terminou por desenhar um espaço homogêneo e rápido, destinado à circulação, com isto transformando antigas formas de viver simples e diferenciadas, no cotidiano uniforme e controlado das vias de trânsito rápido, com o surgimento do paradoxo destas vias se transformarem nas mais lentas diante de congestionamentos comuns.

Como resultado desse desenho urbano moderno liquidaram-se as referências individuais e coletivas que constituíam a base da memória social. A valorização do espaço nas regiões mais centrais da metrópole redefiniu os usos expulsando os moradores dos bairros tradicionais para áreas cada vez mais distantes, fazendo com que antigas porções residenciais se transformassem em centros comerciais e de serviços, cujo processo não cessa.

Serve de exemplo exatamente a área em questão ao prometer em sua publicidade um modo de vida semelhante ao do passado e que, de antemão, se sabe impossível.

Mercê disto, desagregaram-se as relações de vizinhança, quase familiares, aproximadas pelos laços de apadrinhamento. Desaparecem aos poucos, nestes locais, as festas de rua, as quermesses, que estendiam o mundo interno "da casa" para o mundo "da rua". Hoje, as raras quermesses são realizadas no espaço interno de escolas, com seguranças nas portas e patrocinadas por empresas de petróleo, bancos, seguradoras, fast-foods internacionais, etc. Algumas poucas resistem abertas em praças de igrejas dos antigos subúrbios.

O urbano metropolizado privilegiou o espaço de circulação e grandes avenidas facilitadoras dos fluxos e que hoje se percebe fracassado. O transporte coletivo, pouco valorizado pelo investimento público, perdeu seu lugar para o individual permitindo que o automóvel redimensionasse não apenas o espaço físico da cidade mas também o espaço social conforme observação de Scarlatto 1.987, p. 97, na medida que isola cada um, sob vidros fechados protegidos por películas escurecidas, onde a comunicação se faz pelo Facebook.



**PODER JUDICIÁRIO**  
**JUSTIÇA FEDERAL – SEÇÃO JUDICIÁRIA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
24ª Vara Cível

É de se pensar, diante do atual fenômeno de uma juventude que usualmente se comunica apenas pelo celular e Facebook e cuja interação social se desenvolve, basicamente, de maneira virtual, que através desse meio esteja planejando passeatas, não só na cidade de São Paulo, mas em outras capitais e cidades do Brasil, em protesto sobre o aumento de R\$ 0,20 na passagem de ônibus e que, hoje já se compreende, constitui apenas a gota d'água de uma grande insatisfação com os rumos do país, se as passeatas não satisfazem a um sentimento de reconquista do espaço dos automóveis nas vias de trânsito rápido a fim das pessoas nelas poderem caminhar. Uma retomada do sentimento atávico do viver e interagir fora do isolamento dos automóveis e no transporte coletivo, como reféns dos iphones e ipods onde tal qual zumbis ninguém se olha ou se fala, entretidos que estão nestas máquinas.

Portanto e diríamos, felizmente, o fenômeno urbano uniformizante, não se completou como um todo e permanecem "resíduos" no interior deste tecido homogêneo que funciona com aspecto de virtualidade, resíduo este consistente na negação da cidade controlada, ordenada, constituída do "espaço amplo cheio de possibilidades por suas intersecções, passagens, desvios, becos sem saída, ruas de mão única, conforme observação de Mattos 1.985 - 49.

Tal realidade não pode ser amesquinhada no contexto desta lide que se pretende instaurar tendo em vista pretender incidir sobre um fato ocorrido no início do século passado, não sendo ocioso lembrar que, mesmo o Parque do Ibirapuera, até 1.930 consistia um imenso brejo que não resistia a qualquer construção, a ponto de impedir que, naquela época, o prefeito o transformasse em um parque. Foi o decurso do tempo somado à iniciativa de Manequinho Lopes que se encarregou de transformar a imprestável área no valorizado parque de hoje.

Portanto, examinando-se o caso dos autos pode-se afirmar, sem receio de errar que, por ocasião da transmissão, sendo o Rio Tietê, um dos limites da área, a simples alteração da expressão "várzea" para "margem" conduziria à uma sensível alteração de limites e, por consequência, da dimensão do imóvel.

Porém, a realidade fática de ocupação até a margem não representava nada além de uma decorrência natural destas áreas se tornarem secas e estabilizadas e, como tal, aproveitáveis em processo de urbanização, seja com a construção das avenidas marginais, como através de construções de galpões, casas, indústrias, etc. e, o próprio direito civil sempre apresentou esta solução ao referir-se como um dos modos de aquisição da propriedade imóvel a acessão natural, ou seja, o acréscimo ou incorporação de propriedade por força de fato da natureza.

Examinemos, neste ponto, a questão do registro ou transcrição imobiliária.

Atualmente a transferência de titularidade de bens imóveis ocorre por meio de registro do título em Registro de Imóveis após a respectiva matrícula da área, ou seja, diferentemente do sistema anterior de transcrição das transmissões privilegiando

1385  
P



**PODER JUDICIÁRIO**  
*JUSTIÇA FEDERAL – SEÇÃO JUDICIÁRIA DO ESTADO DE SÃO PAULO*  
24ª Vara Cível

o nome do titular do domínio privilegia-se o imóvel, do qual se exige uma descrição mais precisa da de outrora, com indicação de rumos e distâncias georeferenciadas de suas divisas.

Sistemas de registro imobiliário sempre foram desenvolvidos visando garantir, em princípio, o direito de propriedade e em seguida o comércio e o crédito, mas nem sempre foi assim pois, por ocasião da aplicação das Ordenações, por muito tempo bastava a tradição do bem, móvel ou imóvel, para efeito de transmissão. O fator posse era o elemento dominante da transmissão do domínio.

E, ao se introduzir originalmente o registro imobiliário, mais do que pretender assegurar o domínio, propriamente dito, buscou permitir a hipoteca, ou seja, uma segurança jurídica do crédito.

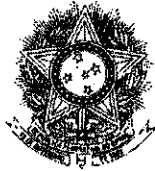
A transmissão da propriedade imobiliária somente veio a se tornar alvo de debates por ocasião da elaboração do Código Civil de 1.916, em virtude da posição de autores sobre se deveria se adotar o sistema francês ou germânico e alguns, como sempre, de um outro típico do Brasil, à exemplo das atuais tomadas elétricas ou sistema de televisão a cores.

E quando se fala em transmissão de imóveis o enfoque da segurança pode variar de acordo com as necessidades econômicas sociais do momento. Nos primeiros anos do Brasil, pós independência, o contexto histórico exigia maior atenção ao direito real de garantia do crédito por ser importante para o financiamento da agricultura do que, propriamente, do domínio. A abundância das terras e seu baixo valor, quicá aliado a um maior respeito interpessoal não estimulava os conflitos entre vizinhos.

E para atender ao objetivo do crédito, isto é, assegurar uma garantia efetiva através da hipoteca que se concluiu como indispensável que a propriedade imobiliária estivesse precisamente determinada e eventual modificação jurídica na situação estivesse claramente definida.

Embora fosse intuitivo concluir que um registro de hipotecas não fosse possível sem que houvesse um precedente registro da propriedade, os legisladores brasileiros somente se deram conta disto quando a Lei Orçamentária nº 317, de 1.843 e seu regulamento pelo Decreto nº 482 de 1.846, que regulavam o registro de hipotecas sem fazer menção ao registro da propriedade não teve o esperado efeito de estímulo ao crédito.

Foi pela Lei nº 1.237 de 1.864, fomentadora da hipoteca, que se instituiu a transcrição, em registros públicos, de todos os títulos para a transmissão intervivos de imóveis buscando resolver os problemas da Lei Orçamentária e seu regulamento. Mostrou-se, todavia, incompleta por não prever a transcrição das transmissões "causa mortis" e dos atos judiciais, impedindo a formação de uma cadeia precisa de titularidade dominial nos livros de registro.



**PODER JUDICIÁRIO**  
*JUSTIÇA FEDERAL – SEÇÃO JUDICIÁRIA DO ESTADO DE SÃO PAULO*  
24ª Vara Cível

Com a elaboração do Código Civil de 1.916 mais uma vez a discussão sobre a necessidade de elaboração de um sistema registrário que garantisse ao mesmo tempo a segurança do crédito, do direito de propriedade e do seu comércio foi renovada.

Em termos ideais, transações imobiliárias devem ocorrer com celeridade e eficácia e, para tanto, se necessita da certeza da titularidade do bem e que eventual modificação patrimonial tenha o poder de transformar o adquirente em real proprietário do bem adquirido sob pena de se instaurar uma incerteza jurídica e, com isto, desvalorização do próprio bem e, indiretamente, do direito.

Atualmente, tamanhas são as cautelas a serem adotadas na transmissão de imóveis que o registro passou a constituir apenas uma delas, diante das intercorrências capazes de frustrar a transmissão e que podem ir, desde a falta de uma certidão negativa até a existência de uma ação trabalhista contra o proprietário ou mesmo seu antecessor, sem contar as inúmeras licenças administrativas possíveis de serem exigidas.

Oportuno também observar que se o sistema registrário enfatiza a segurança, se um terceiro de boa-fé que confia nas informações registradas adquire um imóvel, acaso se descubra que, apesar de inscrito no livro, não comprou do real proprietário, ele tem direito de permanecer com o bem e o real proprietário de ser indenizado.

Quando o sistema privilegia o direito de propriedade permite-se que o real proprietário tenha este direito reconhecido mesmo quando não há uma perfeita e exata correspondência entre os dados contidos no registro e a realidade jurídica. Isto proporciona que, nada obstante a cautela, um terceiro de boa-fé possa vir a adquirir o bem de alguém que não seja o real proprietário, ou seja, um falso proprietário, o proprietário aparente, por exemplo.

É certo que, mesmo nesta segunda hipótese, caso o terceiro de boa-fé conserve o bem, sem oposição, por vinte anos, fica-lhe assegurado o direito de propriedade do mesmo por se completar, neste longo período o prazo para usucapião.

Retomando o caso dos autos, recorde-se, a controvérsia que se intenta instaurar remonta ao início do século passado resultando fluído mais de um século da alegada e controversa nulidade que, inclusive, conforme já exposto, não a vemos com tamanha intensidade diante das características típicas do imóvel, localizado em área de várzea do Rio Tietê.

Embora a afirmação de que ato nulo não possa proporcionar direitos seja um truísmo, mesmo atos assim considerados podem proporcionar fatos que assumem relevância jurídica pelo próprio direito os consideras com tal aptidão, estando a posse inserida entre estes. De fato, da mesma forma que não se pode imaginar que uma nulidade em assento de nascimento renda ensejo a se considerar a pessoa inexistente, um



**PODER JUDICIÁRIO**  
*JUSTIÇA FEDERAL – SEÇÃO JUDICIÁRIA DO ESTADO DE SÃO PAULO*  
24ª Vara Cível

registro de óbito equivocado transformar alguém vivo em morto, a posse de uma área, sem oposição, por mais de cem anos fala por si só.

Se o direito de propriedade, considerado como resultado de alguém ter registrado em seu nome determinado bem constitui uma virtualidade, a posse, quer se a considere como fato como também como manifestação exterior de domínio, assume relevância que não pode ser desprezada.

Consolidação de domínio de imóveis se realiza, mais do que tudo, com o tempo.

Não é só isto.

O processo judicial como instrumental jurídico posto à disposição dos cidadãos é essencialmente um meio de se perseguir determinado resultado prático.

Através dele o que se busca é a aplicação da lei a um caso controvertido não solucionado extra-processualmente e de cuja solução o autor necessite.

Sua análise é sempre em sentido teleológico e no caso da presente ação este fim deve ser buscado não na sua qualidade mas na sua finalidade.

Aceitar-se o processamento da maneira proposta implicaria admitir uma concepção tão abstrata do direito de ação, como forma daquele não permitir o exame de sua imbricação com a pretensão de fundo para, reconhecendo-a inútil, impedir uma atividade jurisdicional desnecessária.

A ação envolve a União Federal, o Município de São Paulo, a Sociedade Esportiva Palmeiras, o São Paulo Futebol Clube e, por enquanto, a Windsor Investimentos Imobiliários Ltda. incidindo sobre uma extensa área do bairro da Barra Funda e cuja posse em nome destas e antecessores encontra-se, há muito, consolidada no tempo e, parte dela, objeto de construção de conjunto de prédios de apartamentos já transmitidos ou, pelo menos, compromissados à venda para inúmeras pessoas.

Cautelarmente, considerando os efeitos à que a ação se preordenaria, em cotejo com a documentação trazida aos autos a fim de demonstrar o alegado domínio do autor - pois posse jamais teve, seja por si ou pelos transmitentes indicados em escritura prudentemente lavrada distando desta Capital, no Estado do Paraná - diligenciou este juízo por inúmeras vezes que o Autor ofertasse uma garantia de poder suportar eventual sucumbência.

Em resposta trouxe aos autos uma escritura pública que lhe atribui direitos sobre o Sítio Tamboré no qual se encontra Alphaville no município de Barueri.

Posse sempre foi elemento dominante no exame de relações jurídicas envolvendo terras haja vista que o Estado do Acre foi incorporado ao Brasil pelo



**PODER JUDICIÁRIO**  
**JUSTIÇA FEDERAL – SEÇÃO JUDICIÁRIA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
24ª Vara Cível

Tratado de Uti Possidetis exatamente em razão da ocupação de terras da Bolívia por brasileiros.

No caso dos autos, o resultado é que mesmo em se reconhecendo o erro na indicação da área transmitida ou, eventualmente, que o transmitente não teria registrado em seu nome tamanha dimensão de terras a fim de poder transmiti-la à Estrada de Ferro São Paulo Railway Ltd. ainda assim não haveria nulidade da transmissão da área sobre a qual tinha domínio reputando-se o restante como transmissão de simples posse.

Mais que isto, não conduziria à conclusão do autor ser titular da área diante do longo período de abandono a permitir consolidação do domínio em nome daqueles que conservaram a posse, leia-se, a Estrada de Ferro São Paulo Railway Ltd. até a transmissão aos sucessores.

Nestas circunstâncias e considerando não se poder reputar o interesse processual mera expressão retórica e vazia de conteúdo mas a possibilidade de incursão pelo magistrado no exame da relevância do direito posto em discussão como também a utilidade e efetividade do processo visando atender ao escopo geral de jurisdição a que se preordena, tendo em vista não se visualizar este aspecto no exame de alegada nulidade de transmissão de domínio ocorrida há mais de 100 anos, impõe-se já nesta fase o abortamento do feito por considerá-lo como equivalente à instauração de lide visando a discussão de eventuais prejuízos decorrentes da abolição da escravatura ou mesmo do fim do império pela república ocorrida alguns anos antes.

**DISPOSITIVO**

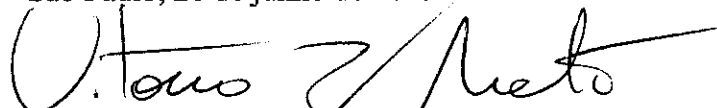
Isto posto e pelo mais que dos autos consta, julgo o Autor carecedor da ação tanto pela ausência de interesse processual como da possibilidade jurídica do pedido e, por consequência, **INDEFIRO A INICIAL**, declarando extinto o processo, sem exame do mérito, nos termos do Art. 267, inciso VI, do Código de Processo Civil.

Custas pelo Autor.

Honorários advocatícios incabíveis, por não ter a lide se concretizado.

Publique-se, Registre-se, Intime-se.

São Paulo, 20 de junho de 2013.

  
**VICTORIO GUIZIO NETO**  
Juiz Federal

1390  
70

