



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Físico nº: **0005250-29.2004.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Usucapião - Propriedade**
 Requerente: **Dulcineia Aparecida Faria e outros**
 Requerido: **Benedito Rodrigues de Moraes e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Flávia de Almeida Montingelli Zanferdini**

Vistos.

DULCINEIA APARECIDA FARIA, ANA LAURA FARIA PRADO e NELSON MARQUES FARIA, herdeiros de NELSON DIOGO MARQUES FARIA ajuizaram ação de usucapião em face de **BENEDITO RODRIGUES DE MORAES, APARECIDA DAS GRAÇAS SILVA DE MORAES, ISRAEL VELTRONE, CADMU PRADELLA PEREIRA, LUIS CARLOS VELTRONE, ESMERALDA APARECIDA VELTRONE JORDÃO, IZABEL CRISTINA VELTRONE COSTA, ANGELA MARIA VELTRONE BONE e ELIZABETE VELTRONE NEO (HERDEIROS DE ANTONIO VELTRONE)**. Aduzem que desde 16 de dezembro de 1975 exercem a posse de um terreno constituído de uma sobra de loteamento e, portanto, não possuem registro em Cartório Imobiliário, localizando-se de frente para a Rua Aristeu Soares de Camargo, sendo que a parte "1" foi desapropriada pelo Decreto Municipal nº 10 de 19.02.1986 e a parte "2" ficou remanescente.

Sustentam que o Sr. Nelson Diogo Marques Faria recebeu o imóvel de Antonio Veltrone, antigo proprietário, conforme contrato particular de compra e venda de imóvel (fls. 17).


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Afirmam que o Sr. Nelson já era proprietário da parte "1" do terreno há mais de dez (10) anos quando ocorreu a desapropriação em 27/05/1986, e, portanto, teria direito a receber o valor da desapropriação, que encontra-se depositado judicialmente no processo 227/86 que tramitou perante a 1ª Vara Cível da Comarca de São Carlos/SP, aguardando a habilitação do proprietário para entrega de valor.

Alegam que encontram-se na posse mansa, pacífica, de boa-fé e justo título há mais quarenta (40) anos.

Requerem a declaração do domínio sobre ambas as áreas, parte "1" e parte "2" do imóvel descrito na exordial.

Juntaram documentos (fls. 17/179).

Memorial descritivo e croqui às fls. 08/10.

Cientificadas, a União Federal, bem como as Fazendas Públicas Estadual e Municipal não manifestaram interesse.

Expediu-se edital de citação para cientificação de interessados ausentes e incertos (fls. 199).

O Curador Especial, em defesa dos interessados, ausentes, incertos e desconhecidos citados por edital (fls. 184; 199) apresentou contestação por negativa geral (fls. 213/214) e pugnou pela citação de Izabel Cristina Veltrone Costa.

Foram citados os réus Angela Maria Veltrone Bone e seu esposo, Elizabete Veltrone Neo e seu esposo, Israel Veltrone e sua esposa, Luiz Carlos Veltrone e esposa e Esmeralda Aparecida Veltrone Jordão e seu esposo (fls. 219), que não apresentaram contestação, tornando-se reveis.

A ré Izabel Cristina Veltrone Costa foi citada pessoalmente às fls. 221, não oferecendo resposta, tornando-se revel.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Os confrontante Benedito Rodrigues de Moraes e sua esposa Aparecida das Graças Silva de Moraes, em petição de fls. 226/227 manifestaram que nada tem a opor aos termos deste feito, porém, esclarecem que o documento (levantamento de imóvel urbano) encontra-se com algumas imperfeições relativamente à localização do imóvel de propriedade do autor. Apresentam planta que entendem correta (fls. 232).

Réplica às fls. 233.

O Ministério Público deixou de intervir no feito às fls. 234.

Foram citados os confrontantes Maria da Conceição P. Toledo, Lourdes C. Dos Santos, que não apresentaram contestação.

Expediu-se edital de citação do confrontante Cadmu Pradella Pereira (fls. 252).

O Curador Especial, em defesa do confrontante Cadmu Pradella Pereira, apresentou contestação por negativa geral (fls. 274).

Decisão saneadora às fls. 280/282, com nomeação de perito.

Decisão de fls. 314 deferiu a habilitação dos herdeiros do autor como seus sucessores (fls. 303/311 e 316/319)

Laudo pericial às fls. 326/336 e complementações do laudo às fls. 357/360 e 302/307 "A".

O confrontante Osmar Stefane e sua esposa Irene Zabotto Stefane foram citados pessoalmente às fls. 350, não oferecendo resposta (fls. 351).

É O RELATÓRIO.

FUNDAMENTO E DECIDO.

Cuida-se de pedido de usucapião.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Cediço que “usucapião é forma originária de aquisição da propriedade pelo exercício da posse com animus domini, na forma e pelo tempo exigidos pela lei. A posse assim considerada, hábil para aquisição do domínio pela usucapião, denomina-se posse ad usucapionem” (Nelson Nery Júnior e Rosa Maria de Andrade Nery, Código Civil Comentado, São Paulo:Revista dos Tribunais, 2008).

Destarte, opera-se a prescrição aquisitiva da propriedade pela posse ininterrupta durante o prazo fixado em lei e sob as condições que lhe são inerentes.

A usucapião ocorre principalmente em razão da negligência ou prolongada inércia do proprietário que não faz uso dela. Ademais, seu fundamento é a consolidação da propriedade, dando juridicidade a uma situação de fato: a posse unida ao tempo.

Uma vez que este processo tramitou regularmente, observa-se inexistir óbice ao deferimento do pedido, uma vez que se trata de usucapião para o qual os autores preencheram o lapso temporal de mais de dez anos tanto da parte "1" do imóvel (16.12.1975 a 27.05.1986 - data da desapropriação) quanto da posse da parte "2" do imóvel (16.12.1975 a 08.03.2016), sem interrupção, nem oposição, o que se confirma pela não manifestação de interesse contrário ou simples negação geral dos interessados, dos confrontantes, e dos entes políticos, bem como pela certidão de óbito do antigo proprietário.

Os autores comprovaram, através de documentos idôneos, corroborados pela ausência de contestação, que sua posse, sempre foi exercida de forma contínua e pacífica, atendendo, assim, a todos os requisitos do usucapião, com posse pelo autor sem qualquer oposição, há mais de dez



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

anos.

Os documento mais indicativo de referido *animus* é o contrato particular de compra e venda de fls. 17. Algumas notas promissórias colacionadas aos autos às fls. 18/31 comprovam a transação realizada entre o antigo proprietário e o autor.

No que diz respeito à parte "1" do imóvel, não há óbice ao reconhecimento da usucapião diante da desapropriação da área usucapienda, desde que ressalvada na sentença e no registro imobiliário a superveniência da desapropriação.

Benedito Silvério Ribeiro defende ser possível a usucapião mesmo diante de anterior desapropriação do bem. Ensina: "*apesar de respeitáveis opiniões, é possível promover ação de usucapião para formação de título de propriedade àquele que tenha perdido a posse, como no caso de desapropriação*". (*Tratado de usucapião, 8ª ed., v.2, Capítulo XXXVIII, item 394, p. 1425*). E, em nota, depois de mencionar julgados nesse sentido, acrescenta: "*impede ressaltar que a sentença de usucapião deve fazer menção às alterações posteriores ao tempo da aquisição prescricional, como na hipótese de perda da propriedade para o poder público. Imposta, pois, a preexistência dominial do usucapiente, para fins de disputa ou recebimento do preço indenizatório. No processo de Usucapião n. 1.322/84 da 1ª Vara de Registros Públicos de São Paulo, por sentença de 26.11.1986, determinou o magistrado Aroldo Mendes Viotti a abertura de matrícula do imóvel, para fins de documentação dominial para levantamento do preço, uma vez desapropriado o bem usucapido e já feito o registro em nome do poder público. A aquisição do imóvel se dera por usucapião anteriormente à imissão provisória na posse, tendo a sentença reconhecido o domínio, para*


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

consequente formação do título. Determinou o decisório que se anotasse, mediante averbação, haver o imóvel sido desapropriado pela Municipalidade de São Paulo, encerra, portanto, a matrícula aberta para o registro de sentença de usucapião" (Tratado de Usucapião, 8ª ed., v.2, Capítulo XXXVIII, item 394, p. 1425, nota 2118).

No mesmo sentido são os julgados do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo: "1006223-06.2014.8.26.0278 USUCAPIÃO. Insurgência contra sentença de improcedência. Anulação. Admissibilidade da pretensão dos autores ao reconhecimento do domínio por prescrição aquisitiva ocorrida antes da desapropriação do imóvel. Sentença de natureza declaratória. Precedentes. Necessidade de prosseguimento do feito em primeira instância. Recurso provido. (Relator(a): Carlos Alberto de Salles; Comarca: Itaquaquecetuba; Órgão julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 20/08/2016; Data de registro: 20/08/2016)

1014906-97.2014.8.26.0224 USUCAPIÃO – DESAPROPRIAÇÃO – USUCAPIENTES QUE PRETENDEM O RECONHECIMENTO DA PRESCRIÇÃO AQUISITIVA REFERENTE A PERÍODO ANTERIOR A DESAPROPRIAÇÃO PARA OBTENÇÃO DE INDENIZAÇÃO – AÇÃO JULGADA EXTINTA POR IMPOSSIBILIDADE JURÍDICA DO PEDIDO E FALTA DE PRESSUPOSTOS PROCESSUAIS – INCONFORMISMO DOS AUTORES – CABIMENTO – DESAPROPRIAÇÃO DO IMÓVEL QUE NÃO OBSTA O RECONHECIMENTO DE DIREITO PREEXISTENTE – DESNECESSIDADE DE POSSE ATUAL – NATUREZA DECLARATÓRIA E EFEITOS EX TUNC DA SENTENÇA QUE RECONHECE O DIREITO A USUCAPIR. A sentença que reconhece a



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

usucapião apenas declara direito previamente constituído no momento em que preenchidos os requisitos legais, não se exigindo, pois, posse atual dos usucapientes. **RESULTADO:** apelação provida. (Relator(a): Alexandre Coelho; Comarca: Guarulhos; Órgão julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 05/05/2016; Data de registro: 05/05/2016)

Esse é exatamente o caso dos autos no que diz respeito à parte "1" do imóvel que se pretende usucapir.

POSTO ISSO e considerando o mais que consta dos autos, julgo procedente o pedido e declaro o domínio aos autores DULCINEIA APARECIDA FARIA, ANA LAURA FARIA PRADO e NELSON MARQUES FARIA, herdeiros de Nelson Diogo Marques Faria, sobre a área descrita como "parte 1", com área de 89,60 metros quadrados que foi desapropriada pelo decreto municipal nº 10 de 19 de fevereiro de 1986, com as medidas e confrontações constantes do memorial e croqui de fls. 08/10, servindo a sentença como título para abertura de matrícula no Cartório de Registro de Imóveis. Determino ainda, a anotação, mediante averbação, de que o imóvel foi desapropriado pela Municipalidade de São Carlos e após, o registro da sentença de usucapião a matrícula deverá ser encerrada.

Julgo procedente o pedido e declaro o domínio aos autores DULCINEIA APARECIDA FARIA, ANA LAURA FARIA PRADO e NELSON MARQUES FARIA, herdeiros de Nelson Diogo Marques Faria, sobre a área remanescente descrita como "parte 2", do imóvel sito à Rua Aristeu Soares de Camargo, na quadra completada pela Rua José Leme Marques, Rua Hermínio Chiari e Rua Moisés João Mussa, com área de 282,91 metros quadrados, sobre o terreno há uma edificação residencial com 69,673 metros quadrados, registrado na Prefeitura Municipal de São Carlos



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

sob o nº 15.119.006.001, com as medidas e confrontações constantes do laudo pericial de fls. 326/336, servindo a sentença como título para transcrição no Cartório de Registro de Imóveis.

Sem custas diante da gratuidade processual.

Publique-se e intimem-se. Oportunamente, arquivem-se os autos.

São Carlos, 07 de março de 2017.

Juiz Flávia de Almeida Montingelli Zanferdini

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**