



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE IBATÉ
FORO DE IBATÉ
VARA ÚNICA
RUA ALBANO BUZO, 367, Ibaté - SP - CEP 14815-000

SENTENÇA

Processo nº: **1000793-43.2016.8.26.0233**
 Classe - Assunto: **Usucapião - Usucapião Extraordinária**
 Requerente: **JOSÉ DARVINO DE SÁ**
 Requerido: **EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS IBATÉ S/C LTDA e outro**

Prioridade Idoso
Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Letícia Lemos Rossi**

Vistos.

Trata-se de sentença conjunta dos autos nº 1000418-08.2017.8.26.0233 (imissão na posse) e 1000793-43.2016.8.26.0233 (usucapião).

JOSÉ DARVINO DE SÁ, promoveu a presente Ação de Usucapião contra **EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS IBATÉ S/C LTDA e outro** objetivando que se declare por sentença o domínio dos imóveis descritos na inicial, transcrito sob nº 21727 (lote 111) e 152719 (parte A lote 112) e 152720 (parte B lote 112), no Primeiro Cartório de Registro de Imóvel da Comarca de São Carlos/SP.

Aduz o requerente que detém a posse mansa e pacífica dos imóveis, onde realiza plantação de verduras e legumes para venda e sem oposição de quem quer que seja por mais de 30 anos. Juntou os documentos indispensáveis: planta do imóvel e memorial descritivo (fls. 16/21).

Foram citados a União, o Estado e o Município, os proprietários registraes, possuidores anteriores e confrontantes. Por edital, foram citados eventuais interessados. Tudo certificado às fl. 174.

As Fazendas Públicas não manifestaram interesse no feito.

LOUYG NEDSON CORRÊA FRAIGE ingressou no feito (fls. 62/64) alegando ser herdeiro do Sr. NEDSON ASSAD FRAIGE, o qual faleceu na cidade de São Paulo, em 15/07/2004. Aduz que o terreno objeto da presente ação é um dos imóveis de seu genitor, o qual é de propriedade da Empreendimentos Imobiliários Ibaté, empresa que tinha como representantes as pessoas de NEDSSON ASSAD FRAIGE, GILBERTO DONATONI E ANTONIO IRINEY BUZZO. Requereu a improcedência do pedido, na medida em que recentemente tomou conhecimento de seu patrimônio.

Ingressaram no feito, também, reclamando a propriedade de um dos imóveis os senhores **RONIVALDO SGANZERLA**, referente ao imóvel de matrícula 152719; e **MARIA APARECIDA RODRIGUES**, referente ao imóvel de matrícula 152720, conforme documentos de fls. 150/154. Alegam que compraram o imóvel, mediante corretor imobiliário, como sendo de propriedade do senhor Paulo Henrique de Lima que, por sua vez, adquiriu os bens da Empreendimentos Imobiliários Ibaté.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE IBATÉ
FORO DE IBATÉ
VARA ÚNICA
RUA ALBANO BUZO, 367, Ibaté - SP - CEP 14815-000

A Sra. **MARIA APARECIDA RODRIGUES** ingressou, inclusive, com ação de imissão na posse (autos em apenso para decisão conjunta), para iniciar a construção mediante financiamento perante a Caixa Econômica Federal no imóvel de matrícula 152.720 (parte B lote 112).

No referido processo, foi apresentada contestação por **JOSÉ DARVINO DE SÁ**.

Designou-se audiência de instrução (fls. 80/86).

Alegações finais do réu (fls. 90/91).

À fl. 93 foi determinado o apensamento dos autos acima indicados.

É o relatório.

Fundamento e decidido.

O pedido inicial de usucapião merece prosperar por estarem presentes os requisitos exigidos para o reconhecimento da usucapião extraordinária, nos termos do artigo do 1.238 do Código Civil.

Com efeito, preconiza o artigo 1.238 do Código Civil:

Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Assim, basta que o requerente comprove a posse qualificada pelos atributos da continuidade e inoponibilidade, exigindo-se ainda que seja exercida com *animus domini*.

Outrossim, o autor comprovou a inexistência de ações contra ele no período aquisitivo.

Nessa linha, a oposição exercida pelos interessados não têm o condão de afastar a procedência do pedido.

Isso porque não é qualquer ato de inconformismo que atinge a pacificidade da posse. A oposição há de ser idônea e eficaz, o que, rigorosamente, sequer se verificou no caso.

De qualquer forma, ainda que se pudesse considerar contestada a posse, é certo que se deu somente após o transcurso do prazo de prescrição aquisitiva. Com efeito, iniciada a posse com *animus domini* há 30 anos, quando do falecimento do genitor de Louyg Nedson Corrêa Fraige em 2004, a Usucapião já havia se completado.

No que tange aos interessados do outro imóvel (lote 112 desmembrado), o mesmo raciocínio se aplica, pois quando adquiriram os bens, a prescrição aquisitiva já havia se verificado, conforme entendimento extraído da oitiva das testemunhas arroladas.

Assim, estando o imóvel usucapiendo perfeitamente descrito às fls. 16/21, e havendo prova da posse ininterrupta dos requerentes sobre o bem, com ânimo de exercer o



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE IBATÉ
FORO DE IBATÉ
VARA ÚNICA
RUA ALBANO BUZO, 367, Ibaté - SP - CEP 14815-000

domínio e sem oposição, de rigor a procedência do pedido.

A pretensão de imissão na posse está fundada no direito de propriedade, já que a requerente alega possuir justo título do imóvel objeto do litígio, a teor do disposto no art. 1.228, do Código Civil, que permite ao proprietário reaver a coisa de quem injustamente a possua ou detenha.

Ocorre, no entanto, que a procedência do pedido de usucapião do imóvel configura causa impeditiva para a posse de Maria Aparecida Rodrigues.

Dessa forma, preenchidos os requisitos da prescrição aquisitiva antes mesmo da aquisição do bem pela requerente, de rigor a improcedência da pretensão de imissão na posse formulado por Maria Aparecida Rodrigues. Saliento, todavia, que a parte poderá pleitear o que de direito em procedimento específico para tanto.

Diante do exposto, **JULGO PROCEDENTE** o pedido, com fundamento no artigo 487, I, do Código de Processo Civil, para DECLARAR o domínio do requerente **JOSÉ DARVINO DE SÁ** sobre os imóveis descritos na inicial, conforme memorial descritivo e planta de fls. 16/21 e transcrito sob nº 21727, 152719 e 152720 no Primeiro Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos. Sucumbentes, arcarão os requeridos com custas processuais e honorários advocatícios que fixo em 10% do valor da causa, observada a gratuidade, caso concedida.

Por outro lado, **JULGO IMPROCEDENTE** o pedido de imissão na posse. Em razão da sucumbência, condeno a requerente, Maria Aparecida Rodrigues, ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como dos honorários advocatícios, que fixo em 10% do valor da causa.

Traslade-se cópia desta sentença aos autos de nº 1000418-08.2017.8.26.0233.

Após o trânsito em julgado, recolhidas eventuais despesas processuais, expeça-se carta de sentença, instruída com cópia da planta e do memorial descritivo.

Interposta apelação, viabilize-se contrarrazões e remetam-se os autos à Superior Instância com as homenagens do Juízo.

P.I. Oportunamente, arquivem-se.

Ibaté, 09 de outubro de 2018.

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