



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1002245-93.2015.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Usucapião - Usucapião Ordinária**
 Requerente: **JOSE WALTER FRANÇA DE ALMEIDA**
 Requerido: **Marcos Rodrigues Dianes e outros**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Daniel Luiz Maia Santos**

Vistos.

José Walter França de Almeida ajuizou ação de usucapião ordinária alegando, em síntese, que adquiriu, mediante compromisso de compra e venda firmado com Marcos Rodrigues Dianes, em 09 de novembro de 2004, pelo valor de R\$ 100.000,00, uma casa de morada contendo 121m² de construção e respectivo terreno, situada nesta cidade e comarca de São Carlos, com frente para a Rua São Joaquim, 1241. Antes disso, o vendedor firmara compromisso de compra e venda com terceiros identificados, em 21 de maio de 2004, tendo efetuado o pagamento de R\$ 51.000,00. Houve empecilho registral, consistente na necessidade de retificação administrativa e cancelamento de usufruto. Sempre possuiu o imóvel com *animus domini*, inclusive para residência própria. Pede a declaração de aquisição originária da propriedade. Juntou documentos.

Os contestantes **Durval Libutti Moruzzi, Samira Rezek Moruzzi, Marcos Rodrigues Dianes, Caetano Moruzzi, Laura Marcondes Machado** não ofertaram resistência ao pedido. Os réus citados por edital, **Marisa Moruzzi Gurgel Bastos e Rutênio Gurgel Bastos** apresentaram contestação por negativa geral.

O Município de São Carlos, a Fazenda do Estado de São Paulo e a União não se opuseram ao pedido.

Depois da audiência, o autor informou que apenas namora **Rosana Aparecida Adão Ribeiro**, a qual não é, portanto, sua companheira. Posteriormente, mediante determinação judicial, aditou a petição inicial, para informar que convivia com referida pessoa.

Suspendeu-se o curso do processo e determinou-se a constituição de novo

1002245-93.2015.8.26.0566 - lauda 1


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

patrono, mas a decisão foi reformada em sede de agravo de instrumento, liminarmente. Ao final, sobreveio informação de não conhecimento do recurso, por falta de previsão legal. Também veio informação de arquivamento do inquérito policial, instaurado a partir de cópias extraídas destes autos.

É o relatório.
Fundamento e decido.

O pedido é procedente.

Com efeito, o autor deduziu o pedido com base no artigo 1.242, do Código Civil, assim redigido: *Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos*. Trata-se da usucapião ordinária.

Dois elementos devem estar presentes em qualquer modalidade de usucapião, quais sejam, o tempo e a posse. Esta última, ainda, não basta que seja posse normal (*ad interdicta*), exigindo-se a denominada posse *ad usucapionem*, na qual, além da visibilidade do domínio, deve ter o usucapiente uma posse com qualidades especiais, ou seja, que cumpra o tempo exigido por lei; sem interrupção (posse contínua) nem oposição (posse pacífica), e ter como seu o imóvel (*animus domini*).

Nada impede, ainda, que o possuidor, para o fim de contar o tempo exigido para a usucapião, acrescente à sua posse a do seu antecessor, nos termos do artigo 1.243, do Código Civil: *O possuidor pode, para o fim de contar o tempo exigido pelos artigos antecedentes, acrescentar à sua posse a dos seus antecessores (art. 1.207), contanto que todas sejam contínuas, pacíficas e, nos casos do art. 1.242, com justo título e de boa-fé*.

O conjunto probatório coligido no decorrer da instrução é apto a demonstrar que o autor cumpriu estes requisitos. Os documentos que instruem a petição inicial demonstram a posse efetiva desde 2004, quando firmou compromisso de compra e venda do imóvel. O promitente vendedor comprara os direitos de herdeiros do bem, que foram citados e não apresentaram resistência ao pedido. Ademais, as testemunhas ouvidas positivaram a posse do autor no imóvel em questão, há mais de dez anos, sem resistência ou oposição de terceiros.

Com efeito, Luis Fernando Montechi Rosa disse que conhece o autor pois


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

comprou imóvel vizinho em 2009. O autor comprou o imóvel usucapiendo alguns anos depois. Ele chegou a morar no local, depois alugou e voltar a residir ali. Ele morou com duas filhas. Prestou esclarecimentos sobre a origem da aquisição do autor. Não sabe se alguém contestou a posse do autor. Já José Ricardo Alonso Zeraik informou que o autor morava no imóvel usucapiendo, por volta de 2007 ou 2008. A casa está sendo reformada para ser alugada. Disse que o autor mantinha união estável. Explicou que o autor comprou a casa, mas o vendedor não "passava o documento", há muitos anos. Nunca ninguém contestou a posse do autor. Por fim, Roberto Luis Leão Barseleri informou que o autor tem uma companheira. O autor comprou uma casa, mas não conseguiu passar a escritura. Ele chegou a morar na casa. Ele comprovou há mais de dez anos. Atualmente, a casa está sendo reformada. A compra e a posse nunca foram contestadas.

No que tange à identificação do imóvel, consta a transcrição nº 13.993, do Registro de Imóveis de São Carlos, o qual se manifestou pela inexistência de óbices ao acolhimento da pretensão, para além do memorial descritivo e croqui subscritos por engenheiro.

Ante o exposto, **julgo procedente o pedido, para declarar o domínio do autor quanto ao imóvel objeto da transcrição nº 13.993, conforme memorial descritivo e croqui anexados aos autos, que passam a fazer parte integrante desta sentença.**

Em consequência, **julgo extinto o processo, com resolução do mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.**

Após o trânsito em julgado, expeça-se **mandado de registro.**

Custas na forma da lei.

Publique-se e intime-se.

São Carlos, 28 de novembro de 2017.

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