



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

SENTENÇA

Processo nº: **1003341-80.2014.8.26.0566**
Classe - Assunto: **Usucapião - Usucapião Extraordinária**
Requerente: **Vanderlei Aparecido de Souza e outro**
Requerido: **Leonardo Petrili**

Justiça Gratuita

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

Vistos,

Vanderlei Aparecido de Souza e Zilda do Bomfim de Souza, qualificados nos autos, ajuizaram pedido de usucapião em face de **Leonardo Petrili**, também qualificado nos autos.

Aduzem, em síntese, que o avô da co-autora Zilda, o Sr. Miguel Bonfim, adquiriu no ano de 1967 o imóvel situado na Rua João Antonio Boni, nº 660, Jardim São João Batista, São Carlos, objeto do cadastro imobiliário do município, sob o nº 15.057.023.001 e da transcrição nº 16.085 do Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos. Sobre o imóvel existem duas construções residenciais em alvenaria, com áreas edificadas de 93,40 metros quadrados e 15,60 metros quadrados, respectivamente, totalizando 109 metros quadrados. Alegam que com a morte de Miguel, ocorrida aos 30 de novembro de 1992, passaram a residir no imóvel sem oposição dos demais herdeiros, de forma mansa, pacífica e contínua. Batalham pelo domínio sobre o imóvel descrito na inicial.

Planta e memorial descritivo de fls. 64 e 65.

Expediu-se edital para citação dos interessados ausentes, incertos e desconhecidos a fls. 76.



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

As Procuradoria do Estado e da União manifestaram-se, respectivamente a fls. 100 e 107, por meio de seus procuradores, que não tem interesse no imóvel objeto da usucapião.

A Procuradoria do Município manifestou-se a fls. 101 informando sobre a necessidade de adequação do material técnico, de forma a retificar a frente do imóvel, tendo em vista que ocupa 60 cm do passeio público, sendo necessário o recuo da frente aos limites do lote.

Citados a fls. 104, os confrontantes Rosilene Mariano da Silva Del Ponti e seu esposo Luiz Fernando Del Ponti não apresentaram contestação.

Citado a fls. 106 o confrontante Augusto Miller Filho não se opôs ao pedido.

Fernando Moura Fabbri Petrilli, em manifestação de fls. 121, requereu a sua exclusão por não ser herdeiro do proprietário registral Leonardo Petrilli.

Decisão a fls. 128 determinou que se oficiasse a Prefeitura Municipal para juntada aos autos de parecer técnico mencionado por ocasião da manifestação de fls. 101.

Em manifestação de fls. 129 o Município de São Carlos informa que Emerson da Silva não é proprietário de imóveis vizinhos ao imóvel objeto da usucapião, sendo proprietária a Sra. Ana Maria dos Santos Amorim.

Citado a fls. 141, o herdeiro do proprietário registral Leonardo Petrili, o Sr. Leonardo Petrili Filho não apresentou contestação.

Em manifestação a fls. 142 os autores informam que não se faz necessária a citação de Emerson da Silva indicado como confrontante, mas



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

sim da possuidora Ana Maria dos Santos Amorim.

Em manifestação a fls. 143/148 o Município colacionou aos autos cópia do croqui referente ao levantamento técnico "*in loco*", bem como manifestação e documentos, a fim de comprovar que o memorial descritivo e planta apresentado pelos autores está incorreto, havendo invasão de área pública.

Citado a fls. 151 o herdeiro do proprietário registral, Sr. José Fernando Petrilli não apresentou contestação.

Citada, a confrontante Ana Maria dos Santos Amorim manifestou-se a fls. 161 não se opondo ao pedido, desde que o imóvel objeto da usucapião não interfira nas medidas e confrontações de seu imóvel.

Emenda à inicial a fls. 169/170 para retificação do item 2: descrição do imóvel usucapiendo.

Memorial descritivo e planta de fls. 171/172.

Decisão a fls. 173 menciona que os novos documentos juntados (memorial descritivo e planta) corrigem o erro constatado pelo Município (invasão), sendo desnecessária a repetição de todas as citações.

Em manifestação de fls. 175 o Município de São Carlos informou que o material técnico foi adequado às exigências da Municipalidade, contudo, o muro não foi removido para adequar o terreno de acordo com o memorial e croqui retificados, havendo invasão da área pública de uma faixa de 0,60 metros por 10,55 metros.

O Ministério Público declinou de oficiar no feito a fls. 185.

A curadoria dos interessados ausentes, incertos e desconhecidos apresentou contestação por negativa geral a fls. 190.

Certidão de óbito de Leonardo Petrilli e de sua esposa Núbia de



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

Campos Penteado Petrilli, respectivamente a fls. 206/207.

Citados os herdeiros do proprietário registral, Márcia de Fátima Petrilli Zeraik e seu esposo Otávio Nagib Alonso Zeraik (fls. 235), Sonia Maria Petrilli Zeraik e seu esposo José Ricardo Alonso Zeraik (fls. 237), Maria do Carmo Petrilli Cortes (fls. 243) e Ana Maria Petrilli Maffei Dardis (fls. 299) não apresentaram contestação.

É o relatório.

Fundamento e decidido.

A procedência do pedido é de rigor.

A *usucapião* constitui modo de aquisição de propriedade derivado do uso. Aqui, tem-se um indivíduo que pela posse sem propriedade se torna dono, aniquilando, com isso, o direito de propriedade daquele que o tinha, mas não exercia a posse.

Dispõe o Código Civil: Art. 1238 – *"Aquele que, por 15 (quinze) anos, sem intervenção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título ou 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. Parágrafo único. O prazo estabelecido neste artigo reduzir-se-á a 10 (dez) anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo"*.

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 quinze anos de posse (10.10.1967 a 21.04.2014), sem interrupção, nem oposição, o que se confirma pela não manifestação de interesse contrário ou simples negação



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

geral dos interessados, dos confrontantes, e dos entes políticos.

O pedido deve ser julgado procedente, uma vez considerada a posse dos antecessores na forma do art. 1.243 do Código Civil, que dispõe: “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”.

Certidão negativa de débitos imobiliários a fls. 18 comprova que não constam débitos relativos aos tributos incidentes sobre o imóvel. Há indícios de verossimilhança nas alegações dos autores, haja vista a juntada aos autos de notas promissórias (fls. 20/59) que teriam sido resgatadas pelo avô da autora, por ocasião do pagamento integral do preço.

Em que pese a manifestação do Município de fls. 175 requerendo a improcedência do pedido sob o argumento de que o muro do imóvel usucapiendo não foi removido para adequar o terreno de acordo com o memorial e o croqui retificados, deverá tal providência ser resolvida administrativamente, dispondo a Prefeitura de poderes para tanto.

Presentes os requisitos para a usucapião, posse dos autores somada à posse de seus antecessores, desde 10 de março de 1987, portanto, há mais de 25 anos, de forma mansa, pacífica e ininterrupta é o que basta para o acolhimento do pedido.

Nesse sentido já decidiu o Tribunal de Justiça de São Paulo: Apelação 0003417-05.2012.8.26.0595 USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. POSSE E TEMPO. Sentença de improcedência. Irresignação dos autores. Exercício da posse, com animus domini, por prazo suficiente para aquisição da propriedade. Artigo 1.238 do Código Civil. Aquisição da posse pelos



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

apelantes, de antecessor que se exteriorizava como proprietário do imóvel. Soma das posses (art. 1.243, CC) que completa o prazo para a usucapião. Aquisição da propriedade pelos apelantes. Sentença reformada. Recurso provido. (TJSP; Apelação 0003417-05.2012.8.26.0595; Relator (a): Carlos Alberto de Salles; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro de Serra Negra - 1ª Vara; Data do Julgamento: 19/05/2017; Data de Registro: 19/05/2017).

Os requisitos do art. 1243 do Código Civil foram atendidos.

Em face do exposto, julgo procedente o pedido para declarar o domínio em favor de **Vanderlei Aparecido de Souza e Zilda do Bomfim de Souza** sobre o imóvel, objeto da transcrição nº 16.085 do Cartório de Registro de Imóveis local, com as medidas e confrontações constantes do Memorial Descritivo e Planta de folhas 171/172. Expeça-se o mandado ao registro de imóveis, após o trânsito em julgado, a ser instruído com cópia da inicial, do memorial descritivo, planta, sentença e trânsito em julgado.

Custas “*ex lege*”.

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

São Carlos, 21 de junho de 2018.