



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: **1003834-52.2017.8.26.0566**
Classe - Assunto: **Usucapião - Usucapião Especial (Constitucional)**
Requerente: **Errael Moreira de Moura**
Requerido: **Carlos Franco de Vasconcelos**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **FLAVIA DE ALMEIDA MONTINGELLI ZANFERDINI**

Vistos,

Errael Moreira de Moura, qualificado nos autos, ajuizou pedido de usucapião em face de **Carlos Franco de Vasconcelos**. Aduz, em síntese, haver firmado com o réu, na data de 02.09.1996, instrumento particular de cessão e transferência de direitos e obrigações, tendo por objeto um imóvel localizado na Rua Conceição de Toledo Pizza Zambel, nº 72, São Carlos/SP, matriculado sob o nº 78712, inscrição imobiliária nº 01.10.331.017.001. Alega que o imóvel possui menos de 250 metros quadrados. Afirma não ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural. Esclarece que o vendedor Carlos Franco de Vasconcelos faleceu no ano de 2003. Desconhece possíveis sucessores do vendedor. Alega que sobre o terreno foi edificada uma casa de moradia com 111,50 metros de área construída. Batalha pela declaração do domínio sobre o imóvel, expedindo-se o competente mandado para o fim de registro no cartório de registro de imóveis local.

Juntou documentos (fls. 08/16).

Decisão a fls. 17 determinou que o autor colacionasse aos autos cópia da certidão de óbito de Carlos Franco de Vasconcelos, bem como informasse sobre a existência de inventário em andamento ou partilha 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

bens.

Certidão de matrícula do imóvel a fls. 21 e certidão estadual de distribuições cíveis a fls. 21/24.

A Procuradoria do Estado manifestou-se por meio de seu procurador (fls. 38), aduzindo que não tem interesse no imóvel objeto do pedido.

Citados (fls. 46) os confrontantes José Salvador Munhoz e sua esposa Sirlei de Lourdes Stein Munhoz não contestaram o pedido.

Expediu-se edital para citação dos confinantes e os interessados ausentes, incertos e desconhecidos a fls. 48.

As Procuradorias do Município e da União manifestaram-se por meio de seus procuradores, respectivamente, a fls. 50 e 57, que não tem interesse no deslinde do pedido.

Croqui e memorial descritivo a fls.55/56.

Citados os confinantes Nelson Ferreira e sua esposa Rosa Donizetti da Silva Ferreira (fls. 77), Sandra Maria dos Santos César (fls. 79) e Marcos Daniel César (fls. 82) não se opuseram ao pedido.

Citada (fls. 84), a inventariante do Espólio de Carlos Franco de Vasconcelos, Sra. Vera Maria Franco de Vasconcelos não contestou o pedido.

O Ministério Público declinou de oficiar no feito a fls. 88.

Decisão a fls. 92 determinou que a Serventia providenciasse pesquisa junto ao sistema Arisp, para constatação se o autor é proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

Pesquisa com resultado negativo (fls. 95).

É o relatório.



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

Fundamento e decido.

Cuida-se de pedido de usucapião.

Julga-se antecipadamente a lide porque despicienda a dilação probatória, ante a prova documental carreada aos autos (art.355, I, do NCPC).

Procede o pedido de *usucapião* quanto ao imóvel objeto do pedido.

Clóvis Beviláqua, *apud* José Carlos Tosetti Barruffini, Usucapião Constitucional, ed. Atlas, pág. 23, ensina que usucapião é a aquisição do domínio pela posse prolongada. Caio Mario da Silva Pereira apresenta conceito mais completo afirmando que o *usucapião* é "a aquisição da propriedade ou outro direito real pelo decurso do tempo estabelecido e com a observância dos requisitos instituídos em lei" (*apud* op. cit. pág. 23).

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.

O 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.

Dispõe o artigo 183 da Constituição Federal de 1988, sobre o usucapião especial urbano:

Art. 183: "Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á



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

o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural".

O artigo 9º da Lei nº 10.257, de 10.07.2001 determina: "Aquele que possuir como sua área ou edificação urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural".

Outra não é a determinação do artigo 1240 do Código Civil de 2002, verbis : "Art. 1.240. Aquele que possuir, como sua, área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural".

No caso vertente a posse mansa e pacífica ficou demonstrada pela prova documental (instrumento particular de compromisso de venda e compra – fls. 08/10), sendo que o espólio de Carlos Franco de Vasconcelos, representado pela inventariante Vera Maria Franco de Vasconcelos não se insurgiu quanto ao pedido. Ademais não houve manifestação de interesse contrário dos confrontantes e dos entes políticos.

No mais, comprovou-se ainda, que o autor não é proprietário de outro imóvel urbano ou rural (pesquisa de fls. 95).

Em face do exposto, julgo procedente o pedido para declarar o domínio em favor de **Errael Moreira de Moura**, sobre o imóvel objeto da matrícula nº 78712, do Cartório de Registro de Imóveis local, com as medidas e confrontações constantes do Memorial Descritivo e Planta de folhas 55/56. Expeça-se o mandado ao registro de imóveis, após o trânsito em julgado, a ser instruído com cópia da inicial, do memorial descritivo, planta, desta sentença e trânsito em julgado.



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

Sem custas diante da gratuidade concedida.

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

São Carlos, 10 de agosto de 2018.