



**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 Digital nº: **1001994-12.2014.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Usucapião - Usucapião Extraordinária**  
 Requerente: **MARLY GOMES DE ALMEIDA**  
 Requerido: **JÚLIA SILVEIRA e outro**

Prioridade Idoso  
 Justiça Gratuita

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

**MARLY GOMES DE ALMEIDA**, qualificada nos autos, ajuizou **AÇÃO DE USUCAPIÃO** em face de **JÚLIA SILVEIRA e ÉLIO VETORELLI**, aduzindo, em síntese, que:

1. Reside nesta cidade, na Rua João Leopoldino, nº 360, desde 1988, defronte ao imóvel usucapiendo;
2. A área usucapienda, objeto desta ação, era frequentemente usada como ponte de encontro para desocupados;
3. A fim de tentar localizar os proprietários, realizou pesquisas junto à Prefeitura Municipal de São Carlos, descobriu que os lotes 13 e 15 pertenciam, respectivamente, a Julia Silveira e Élio Vetorelli, porém, referido órgão público não dispunha dos endereços atualizados de tais pessoas;
4. Como não conseguiu contactar os proprietários, em meados de 1990, passou a zelar pelo imóvel, retirando entulhos, efetuando a limpeza, confeccionou uma cerca divisória de fios de arame e mourões de madeira. Passado mais algum tempo substituiu a cerca por muro de alvenaria, colocou, dois portões de metal e providenciou a construção da calçada;



**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**

5. Descreve-se o imóvel da seguinte forma: "um terreno, situado nesta cidade e comarca de São Carlos, Estado de São Paulo, na Vila Marigo, constituído dos lotes 13 e 15, da quadra 07, com frente para a Rua João Leopoldino, medindo em sua integridade 17,90 metros de frente para o alinhamento predial da referida via pública; daí deflete à esquerda e segue 2,70 metros de confluência da Rua João Leopoldino com a Rua Arthur de Oliveira Lima; daí deflete à esquerda seguindo 20,15 metros confrontando com parte do lote 16, designado como área remanescente (Área A), imóvel dos proprietários Sarita Dchico Santoursula e Paula Dchico Santoursula; daí deflete à esquerda seguindo 24,15 metros confrontando com o lote 11, imóvel da proprietária Célia Teresinha Stoppa, atingindo o alinhamento predial da Rua João Leopoldino, perfazendo uma área total de 484,88 metros quadrados". Esta área, junto à Prefeitura Municipal de São Carlos, tem as seguintes identificações: 14.100.001.001 e 14.100.002.001.
6. Na tentativa de comprar os terrenos realizou mais buscas, inclusive no Cartório de Registro de Imóveis local, a fim de conseguir o endereço atualizado dos proprietários ou sucessores, porém, sem sucesso;
7. É possuidora dos dois lotes há mais de quinze (15) anos, de forma mansa, pacífica e ininterrupta, "*com aninus domni*", realizando benfeitorias e arcando com as despesas, inclusive de IPTU, dos dois terrenos;

Pleiteia a aquisição do domínio sobre os imóveis descritos na



**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**

inicial, com abertura da devida matrícula imobiliária no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Carlos.

Juntou documentos (fls.10/35).

Memorial descritivo e planta às fls.16/17.

Expediu-se edital para citação dos interessados ausentes, incertos e desconhecidos (fls.55).

O Ministério Público deixou de intervir no feito às fls.60.

Manifestação do Oficial Delegado às fls.64 informando que o mencionado loteamento é irregular.

Foram citados os confrontantes Célia Teresinha Stoppa e seu esposo Osmar Francisco Ricci (fls.66) que não apresentaram contestação (fls.176).

Cientificadas as Fazendas do Estado e do Município, bem como a União Federal não manifestaram interesse.

Foram citados os confrontantes Paula D´Chico Santoursula e Douglas Ciarlo (fls. 80 e 85), que não apresentaram contestação (fls.176).

Expediu-se edital para citação da confrontante Sarita D´Chico Santoursula (fls.123).

A Curadoria especial, em manifestação de fls.129, seguindo orientação jurisprudencial, entende ser desnecessária a sua atuação em defesa dos interesses dos terceiros interessados e eventuais confinantes ausentes. De forma subsidiária, entretanto, caso este não seja o entendimento do Juízo, contestou o feito por negativa geral.

Expediu-se edital de citação dos antigos proprietários Júlia Silveira e Élio Vetorelli (fls.170).

A Curadoria Especial, em defesa dos antigos proprietários Júlia



**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**

Silveira e Élio Vetorelli (fls. 170) apresentou contestação por negativa geral (fls. 175).

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 a 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, 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 a autora preencheu o lapso temporal de mais de quinze anos de posse (10.06.1999 a 13.03.2014), 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.

Em que pese a manifestação do Oficial Delegado às fls.64 mencionando que o loteamento em que se situa o imóvel constituído dos lotes 13 e 15 da quadra 07, na Vila Marigo, objeto da usucapião, é irregular, tal


**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**

fato não obsta aquisição do domínio por parte da autora.

Nesse sentido a jurisprudência do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo: 0000322-19.2009.8.26.0450 Apelação Cível. Usucapião. A regularidade ou não do parcelamento do solo não constitui óbice ao reconhecimento, em favor do possuidor, da usucapião, para obtenção do domínio pela via originária de imóvel que ocupe, atendidos os requisitos legais. A ausência de regularização do loteamento não pode ser óbice ao direito daquele que exerceu a posse pelo tempo necessário (prescrição aquisitiva) e preencheu todos os requisitos legais para o reconhecimento da usucapião. Apelo desprovido. (Relator(a): Silvério da Silva; Comarca: Piracaia; Órgão julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 20/03/2017; Data de registro: 20/03/2017).

Ainda, 0002651-30.2006.8.26.0152 Usucapião. Bem imóvel que integra área maior. Posse exercida com exclusividade sobre parte certa e localizada. Imóvel sem inscrição em registro imobiliário. Adequação da ação de usucapião extraordinária. Ação divisória inadequada ao caso. Parcelamento irregular que não constitui óbice para a consumação da usucapião. Usucapião que suprime os vícios anteriores. Presença dos requisitos. Sentença reformada. Recurso provido. (Relator(a): Moreira Viegas; Comarca: Cotia; Órgão julgador: 20ª Câmara Extraordinária de Direito Privado; Data do julgamento: 09/03/2017; Data de registro: 10/03/2017)

Conforme documentos acostados, a autora tem arcado com as despesas dos imóveis (fls.14), não havendo débitos fiscais pendentes (fls.26 e 27), configurando posse *ad usucapionem*.



**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**

Nesse sentido, cumpridos os requisitos previstos no *caput* do artigo 1238 do Código Civil, e constatado *animus domini*, reconhece-se o direito à aquisição do domínio pela posse prolongada.

**Em face do exposto, julgo procedente o pedido para declarar o domínio a MARLY GOMES DE ALMEIDA sobre a área descrita na petição inicial, com fundamento no art. 1238 e seguintes do Código Civil, servindo a sentença como título para transcrição no Cartório de Registro de Imóveis, abrindo-se matrícula, se necessário.**

**Custas *ex lege*, observando-se que a autora é beneficiária da justiça gratuita.**

**Publique-se e intimem-se. Oportunamente, arquivem-se.**

São Carlos, 28 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**