



**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: **1007978-40.2015.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Usucapião - Usucapião Especial (Constitucional)**  
 Requerente: **Marina Izabel Lima**  
 Requerido: **Nosso Teto Empreendimentos Imobiliários Ltda e outro**

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

**Vistos.**

**Marina Izabel de Lima** ajuizou ação de usucapião especial urbana contra **Nosso Teto Empreendimentos Ltda** alegando, em síntese, ter adquirido o imóvel localizado na Rua Aparecido Pandolfelli, nº 191, no loteamento social Presidente Collor, nesta cidade de São Carlos em 22.07.2008 por meio de instrumento particular de venda e compra celebrado com Dorival Braz Júnior, porém não obteve mais informações sobre o paradeiro do vendedor, tendo conhecimento de que o imóvel está registrado em nome da requerida. Alegou não possuir outro bem imóvel, bem como exercer a posse há mais de cinco anos ininterruptos, além da existência de justo título, salientando que o imóvel possui 125 m². Por isso, requereu o reconhecimento da prescrição aquisitiva, declarando-se o domínio. Juntou documentos.

A petição inicial foi emendada para juntada de novos documentos.

A requerida e demais interessados foram citados, expedindo-se ainda edital para conhecimento de terceiros.

**Nosso Teto Empreendimentos Imobiliários Ltda** apresentou contestação alegando, em resumo, que o imóvel sobre o qual a requerente exerce posse foi dado ao Sr. Dorival Braz Júnior como pagamento pelos serviços prestado a ela na venda de terrenos nos loteamentos Cidade Aracy e Presidente Collor; a requerida não tinha conhecimento de que outra pessoa exercia posse sobre referida área e que não há oposição ao pedido deduzido nesta lide. Alegou desconhecer o motivo pelo qual o bem não foi registrado em nome do vendedor mencionado pela requerente e que a área total dada em pagamento possuía 571,50 m². Disse que não possui qualquer interesse em referida área e que, em



**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**

razão da falta de resistência ao pedido, não deve ser condenada aos ônus de sucumbência. Juntou documentos.

**Josemar Luiz de Oliveira Chaves e Claudineia da Silva Chaves** apresentaram contestação alegando, em suma, que o pleito deduzido pela requerente poderá lhes causar prejuízo, pois a metragem indicada na inicial confronta e invade o imóvel que é de propriedade deles, conforme constatado por engenheiro contratado para realizar a medição dos terrenos. Disseram ser necessária a retificação da área, a fim de que a propriedade deles não seja prejudicada, afigurando-se imprescindível a produção de prova pericial. Ainda, pugnaram pela condenação da requerente ao pagamento de indenização pelos 17,10 metros por ela invadidos e, no mérito, postularam a improcedência. Juntaram documentos.

A requerente apresentou réplica.

As Fazendas Públicas da União, do Estado e do Município declararam a inexistência de interesse no imóvel objeto da ação.

O Ministério Público deixou de se manifestar nos autos.

Os interessados incertos apresentaram contestação por negativa geral por meio da Curadoria Especial.

O Oficial do Cartório de Registro de Imóveis local apresentou informações a respeito do imóvel usucapiendo.

**É o relatório.**

**Fundamento e decido.**

O pedido comporta julgamento antecipado, nos termos do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil, pois as alegações das partes e os documentos juntados bastam para o pronto desate do litígio.

O pedido é procedente.

Com efeito, o autor deduziu seu pedido com base no artigo 1.240, do Código Civil, assim redigido: *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.*


**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**

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*).

O exercício da posse por parte da requerente, com ânimo de dona, estava sinalizado pelo contrato de compromisso de venda e compra juntado às fls. 17/20, o que ficou corroborado pela falta de oposição ao pedido por parte da proprietária indicada na matrícula do imóvel. Não há contestação, também, a respeito da destinação dada ao imóvel por parte da requerente (moradia).

A resistência apresentada ao pedido por parte dos requeridos Josemar Luiz de Oliveira Chaves e Claudineia da Silva Chaves não pode ser acolhida, pois eles próprios confirmam o exercício da posse, por parte da requerente, a partir do ano de 2008, conforme indicado na petição inicial, afirmando que ela teria invadido parte do terreno de propriedade deles.

Entretanto, os requeridos reconhecem que há certa irregularidade na área objeto da causa, o que não desnatura a exteriorização do domínio praticada pela requerente. É caso de se anotar, também, que a área usucapienda diz respeito à denominada "parte C" da matrícula nº 117.409 do CRI local e a área supostamente invadida estaria compreendida dentro desta área maior, representada pelo croqui de fl. 215 e levantamento planimétrico de fl. 41. Ou seja, é certo que a requerente exerceu posse com ânimo de proprietária sobre toda esta "parte C" mencionada, o que aliado aos demais requisitos próprios da usucapião, autoriza o reconhecimento do domínio.

Não houve informação no sentido de que até a data do ajuizamento desta ação os requeridos tenham objetivado denunciar ou retomar esta área que agora dizem ter sido invadida pela requerente. E, como a usucapião se trata de uma aquisição originária da propriedade, não há que se falar em indenização por parte do beneficiário do reconhecimento da prescrição aquisitiva.

Logo, como não há controvérsia sobre o exercício da posse, com ânimo de


**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**

proprietária, por parte da requerente, sobre toda esta área informando, a qual foi destinada à sua moradia e possui menos de 250 m², é de rigor o reconhecimento da aquisição do domínio. Sublinhe-se, em arremate, que o Oficial do Cartório de Registro de Imóveis informou que o imóvel objeto do pedido encontra-se bem individuado e identificado na matrícula.

Sobre a sucumbência, esclareça-se que os requeridos que resistiram ao pedido arcarão apenas com as custas necessárias para sua citação. As demais (taxa judiciária, despesas com citação dos outros requeridos, taxa de mandato, etc), serão suportadas pela requerente, porque em geral os requeridos não deram causa ao ajuizamento da demanda, a qual se fez necessária para declaração do domínio da requerente sobre o imóvel. Por isso, os requeridos que resistiram ao pedido não podem arcar com a integralidade das custas despendidas pela requerente, mas apenas com aquelas que lhes diz respeito. Pelo mesmo fundamento, os honorários advocatícios serão arbitrados por equidade.

Ante o exposto, **julgo procedente o pedido, para declarar o domínio da requerente sobre o imóvel objeto da "parte C" da matrícula nº 117.409, do CRI local, conforme memorial descritivo e planta (fls. 40 e 41) que passam a fazer parte integrante desta sentença, extinguindo-se 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.

Condeno os requeridos que resistiram ao pedido ao pagamento das custas e despesas processuais respectivas, além de honorários advocatícios arbitrados por equidade em R\$ 1.000,00 (um mil reais), quantia que está em consonância com os critérios do artigo 85, §§ 2º e 8º, do Código de Processo Civil.

Publique-se e intime-se.

São Carlos, 30 de novembro de 2017.

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