



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: **1020128-53.2015.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Usucapião - Usucapião Extraordinária**
 Requerente: **Nilceia Pereira dos Santos**
 Requerido: **AM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS CIDADE ARACY LTDA.**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Alex Ricardo dos Santos Tavares**

A autora Nilceia Pereira dos Santos propôs a presente ação contra a ré AM Empreendimentos Imobiliários e Administração de bens próprios Cidade Aracy Ltda., pedindo que lhe seja declarado o domínio do imóvel localizado na Rua Maristela Tagliatella Custódio, lote 286, da quadra 09, do loteamento denominado Jardim Social Presidente Collor, no município e comarca de São Carlos/SP, com inscrição municipal nº 20.187.015.001, matriculado sob o nº 92.837 no Cartório de Registro de Imóveis local.

Memorial descritivo e croqui de folhas 12/13.

Expediu-se edital para conhecimento de terceiros (**confira folhas 35**).

O imóvel confinante foi vendido ao Sr. Antonio Rodrigues de Oliveira e sua esposa Nilza Maria da Silva Ribeiro, que foram citados pessoalmente às folhas 42, não oferecendo resistência ao pedido.

A confrontante Andrea Deise Alves dos Santos foi citada pessoalmente às folhas 45, não oferecendo resistência ao pedido.

As Procuradorias Municipal, Estadual e da União, manifestaram-se, respectivamente, às folhas 36/37, 39 e 46, não tendo interesse na causa.

A ré, em contestação de folhas 50/56, não se opõe ao pedido, alegando que: a) compromissou o lote para o Sr. Silvio Francisco Nunes no ano de 2000; b) o imóvel foi integralmente quitado no ano de 2011 e, por esta razão contactou o Sr. Silvio para que fosse outorgada a escritura para registro do imóvel; c) a autora e o Sr. Amauri Fernando Martins compareceram em sua sede informando que compraram há muitos anos o lote do Sr. Silvio; d) que o responsável pelo pagamento do IPTU do imóvel é o atual possuidor Sr.



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

Amauri; e) o Sr. Silvio é falecido desde 14.02.2012. Requer a exclusão do polo passivo da presente ação.

O confrontante Valdir Perez Medula foi citado pessoalmente às folhas 80, não oferecendo resistência ao pedido.

O Ministério Público declinou de oficiar no feito às folhas 85.

A Defensoria Pública declinou de oficiar no feito às folhas 88.

Relatado o essencial. Decido.

Passo ao julgamento conforme o estado, atento ao princípio da razoável duração do processo.

Pretende a autora que lhe seja declarado o domínio sobre o imóvel descrito no preâmbulo. Sustenta que adquiriu os direitos sobre o imóvel há mais de quinze anos e, desde o início da posse o possui de forma contínua e pacífica, com justo título e boa fé, sem interrupção nem oposição, com *animus domini*. Sobre o imóvel foi edificada uma casa de moradia, contendo 80,56 metros quadrados. Assim, pretende que lhe seja declarado o domínio sobre o mencionado imóvel, uma vez que detém a posse mansa, pacífica, sem interrupção nem oposição, com *animus domini*.

Entretanto, somente isto não basta para a comprovação da propriedade. Exige-se o poder físico sobre a coisa, a exteriorização da propriedade. A autora sequer juntou aos autos carnês de IPTU, faturas de energia elétrica, água ou qualquer outro documento que comprove que ela exerce o domínio sobre o imóvel usucapiendo. Faltou a comprovação da destinação que o possuidor dá à coisa como dono e que revela o poder sobre ela (Ihering).

Nesse sentido:

0034667-08.2009.8.26.0451 DIREITO CIVIL. COISAS. USUCAPIÃO ESPECIAL (CONSTITUCIONAL). Sentença de improcedência do pedido na origem. Recurso de Apelação da autora. Posse que não se reveste de mero poder físico sobre a coisa, mas sim, denota a exteriorização da propriedade, ou seja, a destinação que o possuidor dá à coisa como dono e que revela o poder que ele tem sobre ela (Ihering). Natureza da



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

posse exercida pela autora sobre o imóvel objeto do pleito de usucapião que, no caso concreto, impede a declaração do seu domínio. Ausente animus domini, não se pode declarar a pretendida usucapião do imóvel. Recurso de Apelação da autora não provido. (Relator(a): Alexandre Bucci; Comarca: Piracicaba; Órgão julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 26/04/2016; Data de registro: 27/04/2016)

Por oportuno, anoto que a prova oral seria insuscetível de interferir no julgamento da causa.

Nesse sentido:

1058560-84.2015.8.26.0100 Indenização por danos materiais – Improcedência – Cerceamento de defesa – Inocorrência - Alegação da autora de ter havido a recusa de recebimento de uma das notas fiscais de devolução feita por sua cliente, transportada pela ré a seu pedido, por falta de peças, não recebendo, por isso, o pagamento desta devolução – Prova documental apresentada pela autora que afigura-se insuficiente para provar suas alegações – Produção da prova oral que nada acrescentaria a esta prova, não evidenciando, assim, a pertinência e necessidade de sua produção – Improcedência da ação que deve ser mantida - Recurso da autora improvido. (Relator(a): Thiago de Siqueira; Comarca: São Paulo; Órgão julgador: 14ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 04/10/2016; Data de registro: 04/10/2016)

0008011-21.2013.8.26.0565 Processual. Cerceamento de defesa. Inocorrência. Provas pretendidas insuscetíveis de interferir no julgamento da causa. Julgamento antecipado realizado em termos regulares. Nulidade da sentença afastada. Locação. Despejo por falta de pagamento. Falta de pagamento dos aluguéis não refutada em termos idôneos. Pretensão da ré de que permitido o abatimento quanto aos aluguéis de despesas com obras realizadas desde o ingresso da inquilina no imóvel que implica alteração dos termos de cumprimento da obrigação e que deveria ser objeto de pacto escrito, não comportando prova oral. Ausência de demonstração idônea do fato impeditivo. Cláusula de expressa renúncia à indenizabilidade e à retenção de benfeitorias que se tem por regular. Art. 35 da Lei nº 8.245/91 e a Súmula 335 do STJ. Sentença de parcial procedência confirmada. Apelação da ré a que se nega provimento. (Relator(a): Fabio Tabosa; Comarca: São Caetano do Sul; Órgão julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 28/09/2016; Data de registro: 03/10/2016)

Por fim, dispõe o artigo 434 do Código de Processo Civil que incumbe à parte instruir a petição inicial ou a contestação com os documentos destinados a provar suas alegações. A autora deixou de instruir o pedido com documentos essenciais, sem os quais impossível a procedência do pedido.



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

Diante do exposto, rejeito o pedido, resolvendo o mérito nos termos do artigo 487, I, do Código de Processo Civil. Sem custas diante da gratuidade processual concedida à autora.

Oportunamente, arquivem-se os autos.

P.R.I.C.

São Carlos, 20 de janeiro de 2017.

Juiz Alex Ricardo dos Santos Tavares

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