



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970

SENTENÇA

Processo nº: **1011388-09.2015.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Usucapião - Usucapião Extraordinária**
 Requerente: **João Inácio dos Santos e outro**
 Requerido: **[Nome da Parte Passiva Principal]**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Vilson Palaro Júnior**

Vistos.

JOÃO INÁCIO DOS SANTOS e sua esposa CLEUSA ASSIS DOS SANTOS, qualificado(s) na inicial, ajuizou(aram) ação de Usucapião em face de A M Empreendimentos Imobiliários e Administração de Bens Próprios Cidade Aracy Ltda, alegando sejam casados pelo regime de comunhão parcial de bens desde 12/12/1992, condição na qual estariam a exercer a posse mansa e pacífica do imóvel urbano medindo 250m² com uma construção de 80m², localizado na rua Antonio Prata Vieira, 70, Cidade Aracy, lote 54, nesta cidade, objeto das matrículas nº 109805 e 109806/CRI São Carlos, adquirido através de contrato de compra e venda celebrado em 28/06/1988 quando o autor *João Inácio* ainda se achava casado com a Sra. *Lindinalva Maria dos Santos*, a qual 60 dias após a assunção daquela posse teria falecido, de modo a que o exercício desse direito tenha sido realizado exclusivamente por ele, *João Inácio* desde então, e a partir de 12/12/1992 em comunhão com a nova esposa e ora autora *Cleusa*, de modo que, exercendo dita posse há mais de 20 anos, de maneira pacífica, e recolhendo todos os tributos, requerem a obtenção do domínio do referido imóvel.

Citados o Município, a Fazenda Estadual e a União, manifestaram-se nos autos não se opondo ao pedido, enquanto o Ministério Público deixou de intervir.

A ré contestou o pedido alegando que o imóvel teria sido adquirido pelo autor *João Inácio dos Santos* quando casado com a Sra. *Lindinalva Maria dos Santos*, através de contrato de compra e venda datado de 28/06/1988, e porque aquela esposa veio a falecer 60 dias depois, deixando 04 filhos, a saber, *Lindinaura Maria Dos Santos*, *José de Arimatéia dos Santos*, *Lindaaura Maria dos Santos* e *Moisés Inácio dos Santos*, afirmou não se opor ao pedido desde que os herdeiros sejam chamados à lide.

Citados, os herdeiros *Lindaaura Maria dos Santos* e *Lindinaura Maria dos Santos* contestaram o pedido postulando suas respectivas inclusões no polo passivo uma vez que, com o falecimento da mãe, o direito à posse do imóvel lhes teria sido transmitido.

Os autores replicaram alegando que *Lindaaura Maria dos Santos* e *Lindinaura Maria dos Santos* não teriam direito a ingressar no polo ativo uma vez que nunca teria feito oposição à sua posse exclusiva do bem por mais de 20 anos, afastando assim o direito hereditário, de modo a pugnar pela procedência da ação.

DECIDO.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970

Como resta incontroverso, o imóvel objeto da presente ação foi adquirido pelo co-autor *João* na vigência de seu casamento com *Lindinaura*, falecida 60 dias após a assunção da posse.

É sabido que pela regra da *saisina*, insculpada no art. 1.784 do Código Civil, todos os direitos do autor da herança transmitem-se aos seus sucessores tão logo aberta a sucessão, de modo que, no caso analisado, é de rigor reconhecer-se tenham os herdeiros da Sra. *Lindinalva Maria dos Santos* recebido dita posse do imóvel discutido logo em 29 de agosto de 1988, data de seu falecimento (*vide fls. 11*).

Ocorre, entretanto, que a partir de então olvidaram, esses herdeiros, de que a posse caracteriza-se como *exercício de fato*, a teor da regra do art. 1.196 do Código Civil.

Como visto, esses herdeiros não contestam nem tampouco negam que desde o falecimento da mãe, ex-esposa do autor, a posse do imóvel passou a ser exercida com exclusividade por esse último, sendo desnecessário dizer, sempre com *animus domini*, confirmando o preenchimento do requisito atinente ao exercício da posse em termos de prescrição aquisitiva.

Veja-se também que a ausência de instauração de processo de inventário ou arrolamento não é empecilho ao reconhecimento de posse exclusiva de um dos herdeiros, demonstrando, ao inverso, a falta de interesse desses no destino do imóvel, haja vista tenham eles legitimidade para a propositura do referido processo, conforme se depreende da leitura do art. 616, do Código de Processo Civil.

Assim é que cumprirá reconhecer seja juridicamente possível o reconhecimento da usucapião em favor de um herdeiro, em detrimento aos demais, sendo nesse sentido a jurisprudência: "**APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. IMPROCEDÊNCIA. RECURSO DOS AUTORES.** Ainda que possível a **usucapião** entre **herdeiros**, deve estar presente a prova da posse exclusiva dos autores, acompanhada dos demais requisitos para a declaração de domínio. Acervo probatório que denota a intenção dos autores de adquirir o quinhão dos demais **herdeiros**, em franco reconhecimento da propriedade destes. Lapso temporal de posse exclusiva não comprovado. Hipótese em que as razões recursais não ensejam juízo de reforma. Consequente manutenção da sentença. **APELAÇÃO DESPROVIDA.** (Apelação Cível Nº 70061085494, Décima Nona Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Mylene Maria Michel, Julgado em 23/04/2015).

No mesmo sentido: "**AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA - HERDEIROS - POSSIBILIDADE DO CONDÔMINO USUCAPIR EM ÁREA COMUM - POSSE EXCLUSIVA SOBRE O BEM POR MAIS DE DEZ ANOS - COMPROVAÇÃO - REQUISITOS PREENCHIDOS.** - Com a morte daquele que detém a posse do imóvel usucapiendo, estas se transmitem de pleno direito aos herdeiros. - Porém é admissível o ajuizamento da ação de usucapião extraordinário por um ou alguns dos herdeiros, se comprovado o exercício da posse de forma exclusiva, com *animus domini* e pelo decurso do tempo de 10 (dez) anos, nos termos do art. 1.028, parágrafo único. - Comprovando a posse exclusiva e os demais requisitos legais, a procedência da ação é medida que se impõe. - Recurso não provido" (cf. AC. Nº 10049110009203001 MG – 12ª Câmara Cível TJMG – 07/03/2013).

Bem demonstrado também restou o requisito temporal, uma vez que o co-autor *João* reside no imóvel desde 1988, quando assinou o termo de compromisso de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970

compra e venda, transcorridos, portanto, mais de 20 anos, durante os quais vem fazendo uso do bem para sua moradia, como a esposa *Cleusa*.

Sem oposição de confrontantes ou do Ministério Público, e respeitadas as medidas apuradas, como os limites de fato e de direito para o novo título, é de se acolher o pedido.

Isto posto, JULGO PROCEDENTE a presente ação, para atribuir aos autores JOÃO INÁCIO DOS SANTOS, CLEUSA ASSIS DOS SANTOS, o domínio do imóvel sito na Rua Antonio Pratavieira, nº 70, Cidade Aracy, São Carlos/SP, com área de 250,00 m², objeto das matrículas nº 109805 e nº 109806 do Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos.

Transitada em julgado, expeça-se o devido mandado para inscrição no Registro de Imóveis.

Publique-se e Intime-se

São Carlos, 09 de junho de 2017.

Vilson Palaro Júnior

Juiz de direito.

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