



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: **1002841-14.2014.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Usucapião - Usucapião Ordinária**
 Requerente: **MARIA HELENA DE LOURDES MORAES**
 Requerido: **CÍCERO JOSÉ DA SILVA e outros**

Justiça Gratuita

Juiz de Direito: Dr. **Marcelo Luiz Seixas Cabral**

Vistos.

MARIA HELENA DE LOURDES MORAES intentou ação de usucapião ordinária da área indicada em inicial, melhor descrita no memorial descritivo de fls. 258/260, em face de **CÍCERO JOSÉ DA SILVA, ANADILMA GARCIA FERREIRA GERALDES, SÉRGIO RUZZANTE GERALDES e AGROPECUÁRIA E ADMINISTRAÇÃO DE BENS CIDADE ARACY S/C LTDA**. Preliminarmente, pleiteou pelo benefício da justiça gratuita, concedido (fl. 28). No mérito, alegou possuir imóvel localizado à Rua Expedita Maria Costa, no bairro Cidade Aracy, desde 08/01/2001. Afirmar nunca ter sofrido qualquer tipo de notificação, sendo sua posse mansa, pacífica e ininterrupta. Relata possuir documento de contrato de compromisso de compra e venda do imóvel (fls. 11/14), que embora defeituoso comprova a aquisição onerosa do bem e escritura pública de compra e venda que não foi registrada (fls. 15/18). Declarou zelar pelo bem com ânimo de proprietária e utilizá-lo para sua habitação e de sua família. Requereu a procedência da usucapião.

Encartados à inicial vieram os documentos de fls. 7/27, e posteriormente os de fls. 47/48.

Deferida a gratuidade à fl. 28.

Citação por edital (fl. 66) e demais citações (fls. 38, 71, 73, 77 e 206).

Com a citação da quarta requerida (fl. 38) adveio documento de fls. 39/40 em que esta reconheceu ter ajustado a compra e venda do imóvel com a parte requerente e que o compromisso foi devidamente quitado, culminando na emissão de autorização de lavratura de escritura. Afirmar que a autorização foi levada até o 1º Tabelião de Notas de São Carlos, para a lavratura da escritura e transferência da propriedade, o que não foi realizado, por motivo que desconhece.



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

Advieram contestações de **Sérgio Ruzzante Geraldês** (fls. 81/83) e **Agropecuária e Administração de Bens Cidade Aracy S/C Ltda** (fls. 87/90), citados às fls. 71 e 38, respectivamente. Ambos não se opuseram à pretensão da autora, pleiteando apenas pela não condenação em custas e honorários.

A União informou não ter interesse no feito (fls. 135/136), o mesmo ocorrendo com o município (fls. 149/150).

Intimado, o MP deixou de intervir no feito, diante da ausência de interesse público na lide em questão (fl. 182).

Em petição de fls. 198/199 a autora veio aos autos informar que o novo proprietário confinante é João de Deus Silva e não mais Cícero José da Silva. Houve citação (fl. 206), e o réu não contestou o feito. .

Citado por edital, o requerido Cícero apresentou contestação por negativa geral, através de curador especial (fls. 211/212). Requereu sua exclusão do polo passivo da presente demanda, considerando que fora substituído pelo Sr. João, já que não é mais confrontante da área objeto da usucapião.

Houve manifestação sobre a contestação (fls. 216/217).

Em decisão de fl. 228/229 foi determinada a juntada de documentos, que vieram ao feito às fls. 232/240 e com a petição de fls. 232/236. Juntou os documentos de fls. 237/240, e posteriormente fls. 247, 257/260.

Intimada (fl. 255), a Delegacia da Receita Federal do Brasil apresentou ofício nos autos (fls. 251/253). Informou que o imóvel em questão foi por ela arrolado no processo administrativo nº 18088.720443/2013-96, em nome da requerida Sra. Anadilma Garcia Ferreira Geraldês, em garantia aos débitos lançados. Informou que o processo se encontra suspenso, com impugnação pendente. Se manifestou pelo interesse sobre o imóvel de matrícula nº 122.526.

É o relatório.

Fundamento e decido.

Não havendo necessidade de produção probatória, pertinente o julgamento antecipado da lide, na forma do art. 355, inciso I, do NCPC. Friso que a prova necessária é estritamente documental, sendo que o feito conta com o conjunto probatório suficiente para o desfecho da lide. Nesse sentido:

"Presente as condições que ensejam o julgamento antecipado da causa, é dever do juiz, e não mera faculdade, assim proceder." (STJ, Resp. 2.832-RJ, relator


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

Ministro Sálvio de Figueiredo, julgado em 04/12/91)."

Cuida-se de ação de usucapião intentada visando a aquisição do domínio do imóvel, cuja posse se perfaz de maneira mansa e pacífica, há mais de 15 anos, pela autora. O imóvel descrito na inicial, que teria sido adquirido na totalidade, através de contrato e escritura pública de compra e venda do imóvel, no ano de 2001.

De início, acolho a manifestação da Defensoria Pública Estadual, para excluir do polo passivo da ação Cícero José da Silva, que não figura como confrontante do imóvel usucapiendo. Assim, **JULGO EXTINTO O FEITO**, sem resolução do mérito, nos termos do art. 485, IV, em relação a Cícero José da Silva.

Pois bem, a usucapião é o modo originário de aquisição da propriedade e de outros direitos reais pela posse prolongada da coisa com a observância dos requisitos legais.

O documento de fls. 11/12, que data de 2001, indica o compromisso de compra e venda do imóvel em discussão, sendo que a imobiliária requerida inclusive reconhece a quitação integral do contrato.

Há demonstração suficiente de que a autora é possuidora do bem, que não possui mais de 250 m², de forma contínua e mansa, com *animus domini*, de forma inequívoca e de boa-fé, desde 2001, ou seja, há 17 anos.

O bem imóvel utilizado para moradia habitual, nos termos do art. 1238, em seu parágrafo único, deve observar a decorrência do lapso temporal de, no mínimo, 10 anos conforme impõe a lei, sendo que tal lapso ocorreu sem interrupção ou oposição.

Cabe ainda ressaltar que o art. 183, da Constituição Federal, garante a declaração de domínio àquele que utiliza o imóvel para sua moradia ou de sua família, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição e desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano. Nesse caso, o imóvel deve possuir até duzentos e cinquenta metros quadrados. Assim, cabível também a aplicação deste dispositivo à situação concreta.

Dessa forma, e diante da inércia de possíveis interessados, assim como a manifestação condorde das Fazendas, o reconhecimento da propriedade é medida justa, inclusive porque o oficial do CRI entendeu que os requisitos estão preenchidos, como se percebe à fl. 226.

Por fim, friso que a anotação na matrícula do imóvel referente ao arrolamento de 50% à Delegacia da Receita Federal, não impede o direito da parte de ver reconhecida a propriedade do bem. Até mesmo porque, ainda que a parte venha a ter dificuldades quando da efetivação do registro, seu direito à declaração da propriedade não pode ser afetado podendo, inclusive, sendo proprietária do imóvel, se insurgir quanto à constrição, se entender cabível.



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

Ante o exposto, **JULGO EXTINTO O FEITO**, sem resolução do mérito, nos termos do art. 485, IV, em relação a Cícero José da Silva. **JULGO PROCEDENTE** o pedido de usucapião para declarar o domínio da promovente **Maria Helena de Lourdes Moraes** sobre a área descrita na petição inicial e melhor discriminada no memorial de fls. 258/260, dando-a como proprietária da citada área.

Com a certidão de trânsito em julgado, servirá a cópia da presente decisão, devidamente acompanhada com as principais peças dos autos, como **MANDADO PARA RETIFICAÇÃO**, no Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca.

Em prestígio ao princípio da celeridade processual, e em observância à gratuidade concedida à fl. 28, caberá ao cartório providenciar a impressão e o encaminhamento dos documentos mencionados no parágrafo acima.

Diante do princípio da causalidade a autora arcará com as custas e despesas processuais, considerando ainda que não houve qualquer oposição quanto à pretensão. Observando-se entretanto, a gratuidade concedida.

Na hipótese de interposição de apelação, tendo em vista a nova sistemática estabelecida pelo NCPC que extinguiu o juízo de admissibilidade a ser exercido pelo Juízo "a quo" (art. 1.010 do NCPC), sem nova conclusão, intime-se a parte contrária para que ofereça resposta no prazo de 15 (quinze) dias. Havendo recurso adesivo, também deve ser intimada a parte contrária para oferecer contrarrazões. Após o prazo, com ou sem resposta, subam os autos ao Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Oportunamente, ao arquivo.

P.I.

São Carlos, 02 de maio de 2018.

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