

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1008236-16.2016.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Usucapião - Usucapião Especial (Constitucional)**  
 Requerente: **IONETE JESUS DE LIMA**  
 Requerido: **AGRO PECUÁRIA E ADMINISTRAÇÃO DE BENS CIDADE ARACY LTDA**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo****VISTOS.**

**IONETE JESUS DE LIMA** ajuizou a presente **AÇÃO DE USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA** em face de **AGRO PECUÁRIA E ADMINISTRAÇÃO DE BENS CIDADE ARACY**, aduzindo em síntese, que exerce a posse mansa e pacífica do imóvel descrito a fls. 02, há mais de 23 anos, de forma ininterrupta com ânimo de dono. A inicial veio instruída por documentos às fls. 06/23.

O MP não tem interesse no feito (fls. 27).

Edital de citação às fls. 46/47

Citadas as Fazendas Públicas, União, Estado e Município, não se opuseram ao pleito (fls. 93/94/56/57/108).

As citações dos confrontantes foram devidamente efetivadas (cf. certidão


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**1ª VARA CÍVEL**
**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

de fls. 50, 52 e 89) e não houve apresentação de contestação.

Devidamente citada à empresa requerida apresentou contestação alegando que o imóvel usucapiendo foi compromissado para o Sr Antônio da Silva, no ano de 1984, e posteriormente, 50% do imóvel foi transferido para a Senhora Conceição Aparecida dos Santos, que em 1992, transferiu a sua parte aos filhos do casal, à época menores. Assim sendo alega sua ilegitimidade para figurar no polo passivo da ação, pois mesmo que conste seu nome na matrícula, já havia compromissado o imóvel para os filhos do Sr. Antônio Carlos da Silva Carapeto, que devem ser incluídos no polo passivo da ação. Informou a requerida que não se opõe a pretensão do autor. Pediu sua exclusão do polo passivo da presente demanda.

Sobreveio réplica às fls. 97/100.

Designada audiência de instrução para a comprovação da posse, o ato foi efetivado a fls. 126/127, com a colheita da prova oral.

**É, em síntese, o relatório.**

**DECIDO.**

A princípio cabe afastar a tese de ilegitimidade passiva, uma vez que a requerida consta como proprietária na matrícula do imóvel.

Somente deve ser autorizada a intervenção de terceiros quando demonstrado a existência de interesse jurídico e o preenchimento dos requisitos traçados pela legislação processual para a aceitação deste instituto. São legitimados a figurar no pólo **passivo** da **ação de usucapião os proprietários** ou posseiros do imóvel usucapiendo e dos imóveis confinantes.


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**1ª VARA CÍVEL**
**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

No mais, cuida-se de usucapião especial relacionada a imóvel urbano não superior a 250 metros quadrados (art. 183 da Constituição Federal). Nesse tipo de ação o acolhimento fica condicionado a demonstração de cinco requisitos fundamentais: tempo, posse, utilização residencial (função social), limite de área e ausência de outros direitos reais, segundo inteligência do art. 1240 do Código Civil.

O bem objeto da inicial pode ser objeto de usucapião, pois não é de domínio público nem constitui terra devoluta.

Quanto à qualidade da posse para usucapir, nos termos do mesmo dispositivo legal, basta que esta seja *ad usucapionem*, isto é, mansa, pacífica, pública, ininterrupta e em cujo exercício se observe o *animus domni*.

O pedido formulado na petição inicial merece ser deferido, pois a parte autora demonstrou, de forma satisfatória, que está na posse do imóvel urbano (não superior a 250 metros) por mais de cinco anos, com *animus domini* e de forma tranquila, sem oposição de qualquer confinante ou titulares do domínio.

Os documentos acostados aos autos do processo exteriorizam a referida posse; a área do imóvel é de 128,00 m², conforme certidão do valor venal de fls. 09.

No sentido do aqui decidido:

**USUCAPIÃO CONSTITUCIONAL** – Ocorrência – Requerentes que estão na posse do imóvel há mais de cinco anos. Posse que se revela justa e exercida de forma mansa e pacífica. Demonstração de exercício ininterrupto da posse – Preenchimento dos requisitos previstos no art. 183 da Constituição Federal verificado – Anuência do credor hipotecário que se reputa irrelevante por tratar-se de hipótese de aquisição originária da propriedade – (...) (TJPS, Apel c/ Rev. nº 5073344500, Rel. Luiz Antônio



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**1ª VARA CÍVEL**

**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

de Godoy, DJ 12/02/2008).

A testemunha **Patrícia** diz conhecer a autora há 23 anos. No imóvel havia apenas um barracão com banheiro externo; atualmente as acessões são de alvenaria e a autora ali reside com os filhos. Segundo seus dizeres a posse sempre foi pacífica.

Já a testemunha **Lourdes** disse residir no local há 26 anos. Informou que no início o imóvel era um barracão e com o passar dos anos a autora foi edificando; hoje é uma casa de alvenaria. Afirmou que a posse sempre foi tranquila e atualmente a autora mora no imóvel com os filhos

Assim, é de rigor, a proclamação da procedência do pedido da autora.

\*\*\*\*\*

Posto isso e pelo o que mais dos autos consta, **ACOLHO** a súplica inicial para declarar, nos termos do artigo 1.240 do Código Civil cc art. 183, da CF e demais disposições pertinentes ao NCPC, o domínio da autora, **IONETE JESUS DE LIMA**, sobre o imóvel descrito a fls. 12(Memorial descritivo) e croqui de fls. 18/19.

Está sentença servirá de título hábil ao registro.

Não incide imposto de transmissão "inter vivos" (TJSP AC 102.224-1 – Rel Dês. Flávio Pinheiro).

Com o trânsito em julgado, expeça-se o necessário mandado.

**P. R. I.**

São Carlos, 25 de abril de 2017.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**1ª VARA CÍVEL**

**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

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