

**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 Físico nº: **0016690-41.2012.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Usucapião - Usucapião Especial (Constitucional)**
 Requerente: **Paulo Aparecido Octaviano**
 Tipo Completo da Parte Passiva Principal << Nenhuma informação disponível >>
 Nenhuma informação disponível >>:

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo****PODER JUDICIÁRIO****1ª Vara Cível de São Carlos****Processo n. 1660/12****VISTOS**

Trata-se de **AÇÃO DE USUCAPIÃO ESPECIAL** movida por **PAULO APARECIDO OCTAVIANO**, devidamente qualificado, aduzindo, em síntese: 1) que esta na posse mansa, pacífica e ininterrupta de um terreno que especificou a fls. 02/03 da inicial, isso há muito mais de 15 anos. No local havia uma residência que foi demolida por encontrar-se em estado de precariedade (muito velha)

**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**

A fls. 23 foi determinada a citação das pessoas apontadas no registro do imóvel, como confinantes (por carta) e por edital os interessados que se encontram em lugar incerto e não sabido.

O MP manifestou desinteresse na presente demanda, conforme consta de fls. 33.

A Fazenda do Estado manifestou desinteresse a fls. 35, a União a fls. 38 e a Municipalidade a fls. 101.

Edital expedido e publicado as fls. 59, 61/62 dos réus ausentes, incertos e desconhecidos.

Curador Especial nomeado em virtude da citação editalícia manifestou-se a fls. 111/112 contestando por negativa geral.

Na sequência, foi designada audiência para a comprovação da posse, o que se deu a fls. 129/132.

Na oportunidade, foi concedido prazo para o autor indicar testemunhas complementares.

O autor manifestou-se a fls. 136 juntando novos documentos; não houve mais nenhuma manifestação de interessados no processo, conforme certidão de fls. 142/143.

É, em síntese, o relatório.

DECIDO.

**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**

Cuida-se de usucapião especial relacionada com imóvel urbano não superior a 250 metros quadrados (art. 183 da Constituição Federal). Assim, exige-se 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 138,60 m², conforme certidão do valor venal encartada a fls. 17.

Segundo o testemunho de ANTONIO FERNANDES, que conhece o autor há 15 anos e que é vizinho do mesmo, no terreno foi edificada uma casa e o autor morava lá; relatou que não sabe de quem ele comprou o imóvel; quando vai limpar seu terreno (dele autor) vê o autor no imóvel usucapiendo.


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

Já a testemunha VICENTE DE PAULA, disse conhecer o autor desde 1986; também é dono de uma propriedade vizinha; disse também que o **autor ocupava uma casinha**, mas não soube informar quem a construiu. Encerrou, alegando que a casinha não mais existe por ter sido demolida.

Na audiência de instrução de fls. 129 e ss., foi solicitado que o autos indicasse outras testemunhas para atestar a existência da residência na data do ajuizamento e que o autor precisou se mudar; na sequência o bem acabou sendo demolido.

Apesar do autor não ter trazido aos autos indicação de outras testemunhas para a comprovação da posse e do estado do imóvel, encartou os documentos de fls. 136 e ss, que dão conta do estado em que se encontrava o imóvel e da necessidade de sua demolição e da comprovação de que residia no imóvel até então.

O exercício “de fato” não se viu contestado pelos requeridos.

Por fim, está evidenciado o “animus dominis” e o autor não é proprietário de outro bem (cf. fls. 11).

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 de Godoy, DJ 12/02/2008).



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

Destarte, procede o reclamo.

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 do CPC, o domínio do autor, **PAULO APARECIDO OCTAVIANO**, sobre o imóvel descrito a fls. 12 e 14.

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.

Publique-se e Intimem-se.

São Carlos, 27 de setembro de 2016.

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