



**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**

### SENTENÇA

Processo Físico nº: **0001485-74.2009.8.26.0566**  
 Classe - Assunto **Usucapião - Aquisição**  
 Requerente: **Adubos Vera Cruz Ltda**

Juiz de Direito: Dr. **Milton Coutinho Gordo**

### CONCLUSÃO

Em 11 de novembro de 2014, faço estes autos conclusos ao MM. Juiz da 1ª Vara Cível da Comarca de São Carlos, **Dr. MILTON COUTINHO GORDO**.

Eu, escrevente, subscrevi.

**Nº de Ordem: 167/09**

### VISTOS

**ADUBOS VERA CRUZ LTDA** ajuizou **AÇÃO DE USUCAPIÃO**, alegando:

1) que, no dia 10/05/1990, nos autos da ação de execução promovida pelo Banco Sudameris S/A (em face da empresa Bioterra Indústria e Comércio Ltda), arrematou o imóvel de matrícula 1883 e desde então mantém sua posse mansa, pacífica e ininterrupta; 2) que a carta de arrematação foi retirada de cartório no dia 23 de outubro do mesmo ano; 3) em 09/07/1996 foi expedida uma segunda via, que por descuido não foi levada a registro; 4) na época em que finalmente tentou concretizar o registro tomou conhecimento de que o imóvel era objeto de penhora registrada em 02/05/2005 (fls. 68), determinada nos autos da ação trabalhista nº 868/1988-0 (1ª Vara do Trabalho desta Comarca) promovida contra a empresa Bioterra, razão pela qual interpôs embargos de terceiro (que acabaram julgados improcedentes). Ajuizou a presente na busca do título dominial.



**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

As citações dos confrontantes, alienantes e dos responsáveis foram devidamente realizadas (fls. 241).

As Fazendas ofereceram suas respostas não se opondo à usucapião (fls. 121, 123 e 128).

Às fls. 140 e ss o Sr. Marcos Roberto Destefani, na qualidade de reclamante na ação trabalhista supra mencionada, apresentou contestação alegando, em síntese: 1) que a autora não exerce a posse mansa, uma vez que o imóvel é objeto de constrição judicial; 2) que a ação trabalhista foi ajuizada em 1988, ou seja, anteriormente à data da arrematação do imóvel pela autora; 3) que a decisão do Juízo da 1ª Vara do Trabalho já transitou em julgado. Pediu a improcedência da ação.

Sobreveio réplica às fls. 163 e 164.

Às fls. 168 e ss o Sr. Jesuíno Aparecido, também reclamante na ação trabalhista, apresentou defesa arguindo preliminares de carência da ação e falta de requisito essencial em virtude da coisa julgada. No mérito, argumentou que a autora nunca exerceu a posse mansa e que a arrematação deu-se em fraude à execução, pois a autora atua no mesmo ramo de atividade da empresa Bioterra.

Citado por edital, o Sr. Cláudio Norberto recebeu curador especial, que apresentou defesa a fls. 231/232 alegando a ocorrência de coisa julgada, falta de documento comprobatório da posse.

Audiência para comprovação da posse às fls. 339/345.

Memoriais às fls. 352/356, 358/361 e 363/373.

**É o relatório.**



**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

### **DECIDO.**

O pedido formulado na petição inicial merece ser deferido já que os requisitos para a aquisição por usucapião encontram-se devidamente demonstrados nos autos.

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

O “status”, a qualidade, da posse da autora sobre o bem acabou não sendo equacionada nos autos dos Embargos de Terceiro 868/1988-0 que correram na Justiça do Trabalho. A respeito – cf. fls. 69/70 e 72/74.

O referido Juízo considerou apenas a questão do domínio (embargos de terceiro senhor) sustentado pela “terceira embargante”, aqui autora “ADUBOS VERA CRUZ LTDA”.

Para motivar a improcedência dos embargos justificou que a parte embargante confessou não ter providenciado o registro da carta de arrematação, descumprindo assim o art. 1.245, do CC (v. fls. 198).

Destarte, não vejo como acolher a tese de coisa julgada.

\*\*\*

Passo, então a analisar o mérito.

Tanto a autora como o réu MARCOS arremataram/adjudicaram judicialmente o imóvel discutido.



**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

A primeira em 10/05/1990 nos autos da Execução n. 518/88 deste Juízo e o segundo em 25/04/11 nos autos da Reclamação Trabalhista 00868-1988-008-15-00-0.

A respeito, confira-se fls. 50/51 e 313.

Atualmente, Marcos se apresenta como dono da 1/2 do bem, pois em 14/03/2013 registrou carta de adjudicação expedida em 25/11/2011 pela Justiça Trabalhista (cf. fls. 315-verso).

\*\*\*

A tese sustentada a fls. 142/144 não quadra na espécie já que eventual preferência do crédito trabalhista se daria sobre o produto da arrematação concretizada pela autora nos autos da execução 518/88, muito tempo antes.

Ocorre que na época da referida arrematação (maio de 1990) não constava dos referidos autos, notícia sobre a existência da “Reclamatória” ajuizada em 1988, perante a Junta Trabalhista (o que ocorreu somente em 1997). Assim, a preferência não pode ser exercida.

Nesse sentido AMG n. 70052007333/2012 do TJRGS.

Por outro lado, a prova oral produzida pela autora, indica seu “animus domini” e o exercício da posse.

Segundo nos foi revelado pelas testigos, reúne a aparência de dona perante vizinhos.

Mantém as cercas do imóvel e promove sua “limpeza” com regularidade (a respeito cf. o que foi dito por João).



**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

Sempre que compradores se interessam são encaminhados a “HENRIQUE”; referido senhor, inclusive arrendou a terra para Sérgio que cria, no local, gado (“umas vacas e uns bois”).

Os requeridos/contestantes nunca se apresentaram como donos ou mesmo tomaram alguma medida tendente a sua estada/ingresso no local.

No caso temos inexistentes obstáculos objetivos na “causa possessionis”, o que gera presença positiva do “animus domini” (é o que convencionou chamar Teoria dos Obstáculos, na linha de pensamento de Orlando Gomes e Savigny).

Segundo aludida teoria, deve-se identificar a “causa possessionis” (como se operou a imissão na posse) e, após, verificar se existiu ou não obstáculos objetivos, que são a detenção (art. 1198 do Código Civil) ou a posse direta (relação de locação, comodato ou usufruto, por exemplo).

Por fim, cabe ressaltar que os requeridos, contestantes só vieram a externar oposição concreta a posse da autora ao peticionar nestes autos às fls. 140 e ss e 168 e ss, em maio e junho de 2009, aproximadamente 19 anos após arrematação prefalada.

\* \* \*

Posto isso e pelo o que mais dos autos consta, **ACOLHO** a súplica inicial para declarar, nos termos do artigo 1.242 do Código Civil e demais disposições pertinentes do CPC, o domínio da autora, **ADUBOS VERA CRUZ LTDA**, sobre o imóvel descrito às fls. 78/79.

Esta sentença servirá de título hábil ao registro e para fins de cancelamento dos registros R. 14/M.1.883 e R.15/M.1.883 (fls. 347v e 348) .



**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

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

*Custas ex leges.*

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

**P.R.I.**

São Carlos, 13 de novembro de 2014.

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