

**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: **0018705-80.2012.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Usucapião - Usucapião Extraordinária**
 Requerente: **Guilherme Lorande Monteiro e outros**
 Requerido: **Nelson Antonio de Araujo Rodrigues e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Daniel Luiz Maia Santos**

Vistos.

Guilherme Lorande Monteiro, Eloá Taís Venturoli Monteiro, Gustavo Lorande Monteiro, Fabiana Lorande Monteiro Alves, Klay Rodrigo Alves, Maria Cecília Lorande Buosi ajuizaram ação de usucapião extraordinária contra **Espólio de Nelson Antonio de Araújo Rodrigues, Amílcar de Araujo Rodrigues, Carmen Angela Tonello Rodrigues, Espólio de Roberto de Araújo Rodrigues, Hayde Maria Rodrigues Pozzi e Ayrton Pozzi** alegando, em síntese, que estão na posse mansa, pacífica e ininterrupta do imóvel localizado na Rua Sete de Setembro, números 2198 e 2214, esquina com a Rua São Joaquim, número 1159, nesta cidade e comarca, onde existem três prédios comerciais. Disseram que o imóvel é beneficiado por servidão de passagem para trânsito de veículos e pedestres e que a autora Maria Cecília Lorande, juntamente com seu marido, adquiriram referido imóvel pela celebração de instrumento particular de compromisso de venda e compra datado de 30 de janeiro de 1986 e quando da separação do casal ficou pactuado que a nua-propriedade ficaria para os filhos do casal, com reserva de usufruto vitalício para Maria Cecília. Em razão do falecimento dos antigos proprietários e demais entraves opostos pelo Cartório de Registro de Imóveis não foi possível registrar o referido contrato. Entretanto, como estão na posse do imóvel há mais de quinze anos, requereram seja declarada a aquisição da propriedade pela usucapião, com registro no fôlio real. Juntaram documentos.

Os réus foram citados, expedindo-se edital para conhecimento de eventuais terceiros interessados; as Fazendas Públicas da União, Estado e Município, declararam inexistir interesse no imóvel reclamado pelos autores na petição inicial, pois não se trata de


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

área pública.

Os réus Amílcar de Araújo Rodrigues e sua esposa Carmen Ângela Tonello Rodrigues apresentaram contestação alegando, em suma, que há ilegitimidade ativa, pois o contrato de compromisso de venda e compra que fundamenta a alegada posse dos autores foi celebrado apenas pela autora Maria Cecília e seu esposo José da Silva Monteiro, tratando-se a inclusão dos filhos no polo ativo de tentativa de burla ao pagamento de imposto incidente sobre a doação efetuada. Argumentaram que há falta de interesse processual, pois o contrato que fundamenta a posse dos autores não é válido, pois os vendedores figuraram no contrato por serem donatários de referido imóvel e não houve registro do formal de partilha decorrente da morte de seus pais. Por isso, apenas após o registro do formal é que o contrato poderá ser levado a registro, a fim de se respeitar o princípio da continuidade registrária. Os autores têm conhecimento de que é necessária a retificação extrajudicial da área para que possa haver o registro no fôlio real. Sustentaram que há erro na descrição do imóvel e que eventual acolhimento do pedido deverá respeitar as divisas há muito estabelecidas com o imóvel dos contestantes, respeitando-se sua propriedade. Juntaram documentos.

Os autores apresentaram réplica.

No decorrer da instrução, deferiu-se a produção de prova pericial, cujo laudo foi apresentado, anotando-se que as partes concordaram com suas conclusões; designou-se audiência de instrução, oportunidade em que foram ouvidas duas testemunhas; foi homologada a desistência da ação, a fim de que permanecesse no polo ativo apenas a autora Maria Cecília Lorande Buosi.

É o relatório.

Fundamento e decido.

O pedido é procedente.

Dois elementos devem estar presentes em qualquer modalidade de usucapião, quais sejam, o tempo e a posse. Esta última, ainda, não basta que seja posse normal (*ad interdicta*), exigindo-se a denominada posse *ad usucapionem*, na qual, além da visibilidade do domínio, deve ter o usucapiente uma posse com qualidades especiais, ou seja, que cumpra o tempo exigido por lei; sem interrupção (posse contínua) nem oposição


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

(posse pacífica), e ter como seu o imóvel (*animus domini*).

Não se contesta o exercício da posse por parte da autora, o que está bem representado pelos documentos que acompanharam a inicial, em especial, o contrato de compromisso de venda e compra (fls. 32/37), esboço de partilha do imóvel quando da separação de seu ex-esposo (fls. 47/52) e sentença de procedência na ação de obrigação de fazer para outorga de escritura (fls. 67/66). Ainda, o próprio perito, ao ter contato pessoal com os confrontantes do imóvel, constatou que os locatários pagam aluguel diretamente à autora, além de serem enderaçadas a ela as cobranças referentes aos tributos incidentes sobre o imóvel (fl. 255).

Quanto à prova testemunhal, em suma, Paulo Eduardo Cardozo de Moraes prestou esclarecimentos acerca dos imóveis por ele locados. Informou que a D. Maria Cecília Lorande Buosi é quem sempre teve a posse. Apenas ela se apresenta como proprietária dos imóveis. Sabe que ela tem posse desde 2001. Não soube informar de quem ela adquiriu os imóveis. Detalhou os prazos dos contratos de locação.

Por sua vez, Simone Rute de Oliveira relatou que também é locatária, de um restaurante, situado no nº 2214. Há também uma loja de móveis e uma lanchonete, que são vizinhos. Conhece os filhos de Maria Cecília. Eles também seriam possuidores. Relatou que aluga o imóvel há dezesseis anos, e somente a mãe se apresenta como dona. Não soube informar de quem ela teria comprado o imóvel. Por fim, a testemunha prestou esclarecimentos sobre outras locações.

A oposição que havia ao pedido sucumbiu diante das conclusões do laudo pericial, que foram aceitas pela autora e pelos réus contestantes. Ademais, a desistência por parte dos demais autores, mantendo-se no polo ativo apenas Maria Cecília espancou qualquer óbice ao acolhimento da pretensão. O perito descreveu o imóvel usucapiendo e suas confrontações, o que não foi objeto de questionamento pelas partes, assentando-se a possibilidade acolhimento do pedido.

No tocante à sucumbência, percebe-se que a realização da perícia surgiu a partir da contestação apresentada nos autos. Entretanto, a descrição do imóvel contida na petição inicial, revelou-se relativamente equivocada ao incluir a servidão de passagem que a perícia constatou não beneficiar o imóvel usucapiendo. Por isso, reputa-se adequada a


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

repartição entre as partes dos honorários periciais pagos exclusivamente pelos réus contestantes.

As demais custas e despesas (taxa judiciária, diligência do oficial de justiça, etc) devem permanecer sob custeio exclusivo da autora, em razão do princípio da causalidade. Os réus não deram causa ao ajuizamento da demanda e, embora sejam responsáveis pelo pagamento de metade dos honorários periciais, ante os fundamentos da contestação, não se pode impor a eles a responsabilidade pelas demais despesas pagas no exclusivo interesse da autora.

Ainda, em razão do resultado da demanda e atentando ao princípio da causalidade já mencionado, deixa-se de impor o pagamento de honorários advocatícios a qualquer das partes, devendo cada uma arcar com o pagamento da verba remuneratória de seu respectivo patrono.

Ante o exposto, **julgo procedente o pedido, para declarar o domínio da autora Maria Cecília Lorande Buosi sobre o imóvel descrito no laudo pericial (fls. 241/262), conforme memorial descritivo e planta (fls. 264 e 265) que passam a fazer parte integrante desta sentença, extinguindo-se o processo, com resolução do mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.**

Após o trânsito em julgado, expeça-se mandado de registro.

A autora deverá ressarcir os réus contestantes do valor equivalente à metade dos honorários periciais desembolsados. As demais custas e despesas serão suportadas exclusivamente pela autora. Cada litigante deverá arcar com os honorários advocatícios de seu respectivo patrono.

Publique-se e intime-se.

São Carlos, 22 de novembro de 2017.

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