


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**3ª VARA CÍVEL**
**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**
**Horário de Atendimento ao Público: das Horário de Atendimento ao Público<< Campo excluído do banco de dados >>**
**SENTENÇA**

Processo Físico nº: **0012410-95.2010.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Usucapião - Usucapião Ordinária**  
 Requerente: **Maria Fatima Ronque Rossim**  
 Requerido: **Luiz Carlos Cavalette e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Carlos Castilho Aguiar França**

Vistos.

**MARIA FÁTIMA RONQUE ROSSIM** pediu a declaração de domínio sobre o imóvel constituído do lote de terreno nº 3.336, da quadra 93, do loteamento denominado Cidade Aracy, nesta cidade, com área de 260,21 m2, cujos direitos adquiriu em 1999 e cuja posse exerce, tal qual proprietária, desde então.

O Ministério Público justificou a desnecessidade de sua intervenção.

Foram citados aqueles em cujo nome o imóvel está registrado, bem como os confrontantes e terceiros interessados, ausentes, incertos ou desconhecidos. Também foram científicas as Fazendas Públicas. A única impugnação apresentada é do Município de São Carlos, aludindo incoincidência nas divisas do prédio.

Determinou-se a realização de exame pericial, sobrevindo manifestação tanto da autora quanto do Município de São Carlos.

**É o relatório.**

**Fundamento e decido.**

O imóvel objeto da ação está registrado em nome de Luiz Carlos Cavalette e Antonio Carlos Cavalette, os quais foram citados e não impugnaram o pedido, presumindo-se, em razão dessa omissão, não mais ostentarem direitos sobre o imóvel, o que prestigia a alegação da autora, de que adquiriu de outrem, embora continue registrado em nome daqueles.

Note-se que em dado momento Luiz Carlos ingressou nos autos, informando ter alienado o imóvel para Deusdet Pereira Nunes, sem lavratura de instrumento,



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

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**3ª VARA CÍVEL**

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

**Horário de Atendimento ao Público: das Horário de Atendimento ao Público<< Campo excluído do banco de dados >>**

acrescentando que este vendeu para Vanderlei Antonio (fls. 118/119), confirmando assim a alegação da própria autora. De fato, a autora alegou que, juntamente com seu companheiro, adquiriu o imóvel perante Vanderlei. Diga-se, a propósito, que apenas o próprio companheiro da autora poderia reclamar participação na aquisição, com igual direito de usucapião, mas, segundo consta, ele abandonou o imóvel e deixou de exercer posse.

A única impugnação efetivamente apresentada nos autos é do Município de São Carlos, que não refuta a posse longa da autora mas apenas as reais dimensões e linhas perimetrais.

O perito judicial inspecionou o imóvel e constatou, de fato, haver divergência nas medidas perimetrais e descrição, conferindo área um pouco inferior àquela apontada na petição inicial, basicamente em razão de modificação acarretada pela abertura de rua. Bem por isso, será necessário retificar a matrícula imobiliária, o que já seria uma exigência da modificação decorrente da abertura de rua. Pondere-se que a autora concordou expressamente com a apuração pericial e que necessário não se faz retificar o laudo, para explicitar o nome dos confrontantes, suficiente que as confrontações sejam oferecidas em função dos lotes confinantes.

Diante do exposto, acolho o pedido apresentado por **MARIA FÁTIMA RONQUE ROSSIM** e, por efeito da usucapião, declaro a propriedade dela sobre o imóvel constituído do lote de terreno nº 3.336, da quadra 93, do loteamento denominado Cidade Aracy, nesta cidade, matriculado no Registro de Imóveis sob nº 69.049, matrícula que será retificada para consignar as reais medidas perimetrais, área e descrição, consoante o memorial descritivo apresentado a fls. 159, orientando-se a descrição pelos lotes confrontantes, não pelo nome dos proprietários, que se modificam ao longo do tempo.

Não incide imposto de transmissão “inter vivos” (TJSP, AC 102.224-1, Rel. Des. Flávio Pinheiro).

P.R.I.C.

São Carlos, 13 de março de 2015.

Carlos Castilho Aguiar França

Juiz de Direito

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



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

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**3ª VARA CÍVEL**

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

**Horário de Atendimento ao Público: das Horário de Atendimento ao Público<< Campo excluído do banco de dados >>**