

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****2ª VARA CÍVEL****RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1011738-31.2014.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Usucapião - Usucapião Especial (Constitucional)**
 Requerente: **EDUARDO BERTANI e outro**
 Requerido: **OCIMAR RAGONEZI e outros**

Prioridade Idoso

Juiz de Direito: Dr. **DANIEL LUIZ MAIA SANTOS****Vistos.**

Eduardo Bertani e Eva Teresinha De Jesus Albieri Bertani ajuizaram ação de usucapião especial rural em face de **Ocimar Ragonezi, Maria de Lourdes Faccini Faria, Espólio de José Ademar Lopes Faria, Neusa Carraro Baldan, José Valdemir Baldan, João Valdecir Baldan e Silvana Terezinha Baldan**. Alegaram, em resumo, que exercem posse de forma mansa, contínua e sem oposição, com ânimo de proprietários, sobre duas áreas de terreno rural com benfeitorias, situadas nesta cidade, e melhor descritas no memorial descritivo juntado com a inicial. Alegaram que adquiriram as glebas de terra por meio de contrato de compra e venda firmados em 20/02/2002 e 11/06/2002. Esclareceram que, desde a aquisição dos imóveis, entraram na respectiva posse e ali estabeleceram sua residência familiar, tendo ainda realizado benfeitorias, além de terem tornado a terra produtiva a partir de seu trabalho. Juntaram documentos (fls. 14/42).

A gratuidade de justiça foi indeferida (fl. 72), a inicial foi emendada (fls. 79/81), juntando-se novos documentos (fls. 83/131). Novamente a petição inicial foi completada (fls. 135/137 e fls. 154/155), providências estas acolhidas por este juízo (156/157).

Manifestação do Ministério Público, que deixou de intervir no feito (fls. 179/180).

Citação por edital (fl. 181, 212 e 230/234) e demais citações (fls. 186, 188,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

2ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

190, 197, 199, 226, 228, 288, 316, 333, 336 e 472).

Ocimar Ragonezi e Catia Aparecida Rosstti Ragonezi se manifestaram anuindo com o pedido (fls. 207/208).

As Fazendas Públicas da **União**, do **Estado de São Paulo** e do **Município de São Carlos** declararam inexistência de interesse nos imóveis objeto do pedido (fls. 218, 237/238 e 244/245).

A Defensoria Pública se manifestou (fls. 340/341). Alegou que a citação por edital se deu antes de realizadas todas as tentativas para a citação pessoal dos confrontantes e requeridos. Requereu que, findas as tentativas de citação pessoal, fosse certificado nos autos todas as partes cuja citação pessoal não foi realizada, para a efetivação da atuação da curadoria especial.

Sobreveio informação do Oficial do Cartório de Registro de Imóveis local (fl. 361).

Prosseguiu-se para citação de uma terceira interessada, a qual foi citada em cartório (fl. 472).

É o relatório.

Fundamento e decidido.

O pedido comporta julgamento antecipado, nos termos do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil, pois não há necessidade de outras provas, haja vista o teor das alegações das partes e documentos apresentados, que bastam para a pronta solução do litígio.

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

O pleito dos autores está fundamentado nos artigos 191, *caput*, da Constituição e 1.239, do Código Civil, assim redigidos:

Art. 191. Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano,


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

possua como seu, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra, em zona rural, não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade.

Art. 1.239. Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como sua, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra em zona rural não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade.

Como se vê, nesta espécie de usucapião, o postulante não pode ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural. No entanto, na declaração de imposto de renda juntada pelo autor Eduardo (fls. 49/55), constam outros imóveis urbanos em seu nome (53). Por isso, em relação a ele, o acolhimento do pedido, nos termos em que deduzido, está obstado.

No entanto, o pedido foi apresentado em conjunto, sendo certo que os autores juntaram aos autos os contratos particulares pelos quais adquiriram as glebas de terras em relação às quais desejam a aquisição do domínio (fls. 16/21). Não houve contestação por parte dos réus ou terceiros interessados, sublinhando-se que estes contratos estão datados do ano de 2002, de modo que os autores exercem posse há aproximadamente 16 anos.

Então, dentro deste contexto, é possível reconhecer aos autores a usucapião ordinária prevista no artigo 1.242, *caput*, do Código Civil: *Art. 1.242. Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos*. Tal medida deve ser adotada em respeito aos princípios da economia processual e duração razoável do processo, sendo certo ainda que não se vislumbra prejuízo a terceiros, eis que completado o ciclo citatório dos demandados e dos interessados.

Ademais, a limitação decorrente do princípio da congruência vincula-se aos fatos descritos na causa de pedir e não ao fundamento jurídico apresentado pela parte, o que viabiliza o julgamento da lide nos termos em que proposta, conquanto reconhecida outra modalidade de usucapião.

Neste sentido: *Justiça Gratuita - Possibilidade - Presunção de veracidade*


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

*da alegação de insuficiência - Beneficiário que não precisa ser miserável - Ausência de indícios de riqueza nos autos capazes de contradizer a declaração - Benefício concedido em favor do apelante - Recurso, nesta parte, provido. Apelação Cível - Usucapião - Sentença que reconheceu o cumprimento dos requisitos do art. 1.238, do CC - Irrelevância do fundamento adotado para julgar procedente a pretensão do apelado - Viabilizado o reconhecimento da ocorrência de uma das formas de usucapião previstas no ordenamento jurídico - Julgamento fora dos limites do pedido não configurado - Inocorrência de afronta às limitações objetivas da pretensão inicial - Necessidade de análise de todas as modalidades de aquisição da propriedade por usucapião - Adstrição do julgador ao pedido expressamente formulado pelo autor que pode ser mitigada - Pedidos formulados que devem ser analisados a partir de uma interpretação lógico-sistemática - Princípio da congruência que restou observado - Sentença mantida - Recurso, nesta parte, improvido. Sucumbência Recursal - Honorários advocatícios - Majoração do percentual arbitrado - Observância do artigo 85, §§ 2º e 11, do NCPC - Execução dos valores sujeita ao disposto no art. 98, §3º, do NCPC. (TJSP; Apelação 0013400-48.2009.8.26.0590; Rel. Des. **José Joaquim dos Santos**; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Vicente - 2ª Vara Cível; j. 08/08/2017).*

Ante o exposto, **julgo procedente o pedido, para declarar o domínio dos autores quanto aos imóveis descritos na petição inicial, objeto da matrícula nº 99.828 do CRI local , conforme memorial descritivo e croqui anexados aos autos (fls. 34/37 e 67/69), que passam a fazer parte integrante desta sentença.**

Em consequência, **julgo extinto 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.**

Custas pelos autores.

Oportunamente, dê-se baixa e arquivem-se.

São Carlos, 17 de outubro de 2018.

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