

**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 Digital nº: **1005522-20.2015.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Usucapião - Usucapião Extraordinária**
 Requerente: **Maria Vieira do Vale**
 Requerido: **Mario de Cico e outro**

Justiça Gratuita

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

Maria Vieira do Vale ajuizou ação de usucapião extraordinária contra **Mário de Cico e Enir Venâncio de Cico**, alegando, em síntese, que o imóvel usucapiendo é objeto da matrícula nº 86.467 do CRI local, sito à Rua Riskala Haddad, 859, Loteamento Parque Santa Felícia Jardim, São Carlos-SP. Ele negociado mediante instrumento particular de compromisso de venda e compra firmado em 18 de maio de 1992 pela autora com Juliana Imóveis Ltda. Nunca foi outorgada a escritura à autora. Informou que sempre manteve posse mansa e pacífica do bem. Utilizava o imóvel para residência, mas agora mora em Birigui-SP e o bem está alugado desde 27 de janeiro de 2015. Pede a declaração de aquisição originária da propriedade. Juntou documentos.

Os confrontantes foram citados pessoalmente e não apresentaram contestação, conforme certidão cartorária. Com a citação por edital dos proprietários, nomeou-se curador especial a Defensoria Pública, que apresentou contestação por negativa geral.

O Município de São Carlos contestou alegando, em suma, que foi constatado que no imóvel usucapiendo existem duas construções, sendo uma delas com frente para a Rua Riskala Haddad e outra nos fundos, sem frente para a via pública, cujo acesso a esse prédio se dá através de outro terreno, o qual não faz parte do imóvel em questão. Ocorre que tal passagem pode ser fechada a qualquer tempo, o que tornará a construção encravada. Noticiou também invasão de área pública, nos fundos, o que impede a declaração de domínio postulada. Pediu a improcedência da ação. Juntou documentos.

A autora apresentou réplica.


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

Realizou-se perícia, e as partes se manifestaram. O Município de São Carlos pediu esclarecimentos ao perito, que foram trazidos aos autos.

A Fazenda do Estado de São Paulo e a União não se opuseram ao pedido. O Ministério Público deixou de se manifestar.

Em audiência, foram ouvidas duas testemunhas da autora.

Foram juntados novos documentos.

É o breve relatório.
Fundamento e decidido.

O pedido é procedente.

A autora deduziu o pedido com base no artigo 1.238, do Código Civil, assim redigido: *Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.* Trata-se da usucapião extraordinária.

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 conjunto probatório coligido no decorrer da instrução é apto a demonstrar que a autora cumpriu estes requisitos. Os documentos que instruem a petição inicial, somados aos juntados no curso da lide, demonstram a posse efetiva desde 1992, quando firmou compromisso de compra e venda do imóvel. Atualmente, o imóvel está locado.

A testemunha Alice de Paula foi vizinha da autora por vinte e cinco anos. Disse que a autora construiu a casinha com ajuda dos vizinhos e de pessoas da Igreja que ambas frequentam. A testemunha João Fialho Rodrigues conhece a autora há muitos anos e foi vizinho dela por quinze anos. Ajudou na construção da casa da autora. Ela comprou o imóvel por volta do ano de 1992, de imobiliária. A posse da autora nunca foi contestada.

No que toca à contestação do Município de São Carlos, por certo que, vindo


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 segunda construção existente no imóvel usucapiendo, no futuro, ficar eventualmente encravada entre terrenos particulares, trata-se de questão a ser resolvida entre eles, particulares, não havendo problema algum para o Município, ora contestante, de maneira que isso não constitui óbice ao acolhimento da pretensão.

Aliás, a respeito, o perito nomeado afirmou que, atualmente, a passagem para os fundos está fechada em alvenaria e tijolos cerâmicos, não havendo mais, então, passagem para os fundos; há sim uma passagem lateral, pelo terreno à esquerda do vistoriado, de onde a partir da Rua Riskalla Hadda se pode atingir a Rua João Stella. Valem, pois, as mesmas considerações.

De outro lado, a afirmação de que moradores estariam invadindo terras da União, pelos fundos, não encontra respaldo nos autos. Além disso, não se trata de terras do Município, pelo menos por ora, e a União não manifestou interesse algum no feito. Ademais, como já frisado, a passagem que existia para os fundos foi fechada em alvenaria e tijolos. Logo, não há ofensa alguma a bem público.

Nota-se que, no curso da lide, o Município de São Carlos passou a apresentou outro motivo para impedir o acolhimento da pretensão, consistente em haver construção de 1,10m, no piso superior, que avança sobre a calçada, invadindo área pública. Verifica-se que isto não foi objeto da contestação; logo, é de se reconhecer a preclusão consumativa.

Por fim, não se trata, à evidência, de empecilho à procedência da pretensão, cabendo à municipalidade, se o caso, em procedimento próprio, promover o quanto necessário para que o munícipe faça as adequações à legislação urbana local.

Ante o exposto, **julgo procedente o pedido, para declarar o domínio da autora quanto ao imóvel objeto da matrícula nº 86.467, conforme memorial descritivo e croqui anexados aos autos, 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.**

Condeno o Município contestante ao pagamento das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios, arbitrados por equidade em R\$ 1.000,00 (um



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

mil reais), dada a simplicidade da causa, com base no artigo 85, §§ 2º e 8º, do Código de Processo Civil.

Publique-se e intime-se.

São Carlos, 05 de março de 2018.

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