

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo nº:	1005951-21.2014.8.26.0566
Classe - Assunto	Usucapião - Usucapião Especial (Constitucional)
Requerente:	Benedito Maia Filho
Requerido:	A.M.EMP.IMOBILIÁRIOS E ADM. DE BENS PROP. CIDADE ARACY LTDA e outro

Justiça Gratuita

BENEDITO MAIA FILHO ajuizou ação contra A.M.EMP.IMOBILIÁRIOS E ADM. DE BENS PROP. CIDADE ARACY LTDA E OUTRO, pedindo a declaração de domínio, por efeito de usucapião, sobre o imóvel designado por lote 123-B, da quadra 36, do loteamento Cidade Aracy, nesta cidade, com área de 125,00 m², pois há mais de dez anos exerce posse contínua e pacífica, em nome próprio, como dono.

O Ministério Público justificou a desnecessidade de sua intervenção.

Cumpriram-se as citações e cientificações exigidas pela lei processual civil.

Agropecuária e Administração de Bens Cidade Aracy, hoje denominada A. M. Empreendimentos Imobiliários e Administração de Bens Próprios Cidade Aracy Ltda., em cujo nome o imóvel está matriculado (fls. 11), não se opôs ao pedido (fls. 75), mas informou ter prometido o imóvel à venda em 11 de abril de 1984 para Ana Prado Agência de Viagens Ltda. Ltda. ME..

Ana Prado Ltda. contestou o pedido (fls. 155/168), arguindo defeito da petição inicial e refutando a pretensão do autor, afirmando faltar-lhe o preenchimento dos requisitos da usucapião pois ela própria, contestante, detinha e detém posse indireta sobre o imóvel.

Os réus citados por edital não contestaram o pedido, fazendo-o por negativa geral a curadoria, não sem antes requerer outras diligências para citação pessoal, as quais foram realizadas mas não surtiram resultado.

PODER JUDICIÁRIO**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

O processo foi saneado, repelindo-se a preliminar arguida por Ana Prado Ltda..

Zenaide Barbosa dos Santos ingressou nos autos, arguindo nulidade do processo e pedindo admissão na causa.

Realizou-se a audiência instrutória e colheu-se a manifestação final das partes. Nessa mesma audiência indeferiu-se o pleito de Zenaide Barbosa dos Santos, que sequer compareceu ao ato.

É o relatório.

Fundamento e decido.

A pessoa em cujo nome o imóvel está registrado não se opôs ao pedido, mas informou ter prometido à venda em época anterior, para Ana Prado Ltda., a qual impugnou o pedido, argumentando que compromissou a venda para terceiros e sistematicamente o retomou, diante da inadimplência dos compromissários compradores. Nada obstante a exibição de contratos particulares, revelando essas promessas de compra e venda, não há prova alguma, nem mesmo indícios, de posse direta exercida pela contestante, capaz de se opor à posse exercida pelo autor e de impedir a aquisição por usucapião. A posse é um fato e sua manutenção ao longo do tempo, em intenção de dono, sem objeção franca pelo titular do domínio, permite ao possuidor a aquisição da propriedade.

Analise-se a prova testemunhal.

O imóvel usucapiendo é dotado de construção com o nº 210 da Rua Aldo Milaneto (fls. 12/19).

Ademir Floriano de Souza mora na mesma rua, mas no nº 220, faz trinta anos. Esclareceu que o autor exerce posse sobre o imóvel usucapiendo desde 2002 (fls. 333).

O também vizinho Arnaldo Oliveira de Souza começou a construir um salão na Rua Aldo Milaneto, lote 1124, em 2002, na mesma época em que o

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

autor tomou posse do imóvel descrito na petição inicial e nele se mantém, sem qualquer objeção. Disse que o autor acrescentou benfeitorias (fls. 334).

Mário José Bisoffi, ex-sócio da contestante Ana Prado Ltda., esclareceu a respeito da aquisição e promessa de venda do lote, mas nada de expressivo referiu sobre exercício de posse direta pela contestante. Aludiu inclusive o surgimento de instalação de água, sem confirmar quem fez (fls 335).

Thiago dos Passos de Araújo, empregado da Imobiliária Faixa Azul, informou o histórico de vendas do lote e até mesmo a outorga de escritura particular para a contestante, para regularização do domínio. Mas nada acrescentou no tocante à posse fática da contestante ou de terceiros e sem infirmar a prova do autor, de exercício de posse em nome próprio.

Há documentos comprovando a instalação de energia elétrica em nome do autor e também informação de pagamento de tributos municipais, sintoma de exercício de posse em nome próprio.

O lote descrito por Zenaide Barbosa dos Santos (fls. 307) é diverso (v. Fls. 328).

Tudo, enfim, a revelar a aquisição da propriedade pela posse imperturbada e contínua do imóvel, como se o autor dono fosse.

Diante do exposto, acolho o pedido e declaro a propriedade do autor sobre o imóvel descrito. Esta sentença servirá de título hábil para registro, oportunamente, no Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca, mediante mandado. Não incide imposto de transmissão “inter vivos” (TJSP, AC 102.224-1, Rel. Des. Flávio Pinheiro).

Condeno a contestante Ana Prado Agência de Viagens Ltda. ME. ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como dos honorários advocatícios fixados do patrono do autor, fixados por equidade em R\$ 900,00.

P.R.I.C.

São Carlos, 11 de junho de 2016.

PODER JUDICIÁRIO



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br



Carlos Castilho Aguiar França
Juiz de Direito

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