



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1001711-86.2014.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Usucapião - Propriedade**
 Requerente: **JOSE ANTONIO BEZERRA**
 Requerido: **IMOBILIÁRIA FAIXA AZUL**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Alex Ricardo dos Santos Tavares**

O autor José Antonio Bezerra propôs a presente ação contra a réu Imobiliária Faixa Azul, requerendo que lhe seja declarado o domínio do seguinte imóvel, denominado lote 3412B, quadra 95, do loteamento denominado Cidade Aracy, localizado na Rua Joaquim Roda, nº 3411, matriculado sob o nº 112.993 do Cartório de Registro de Imóveis local, cuja posse exerce desde 18/11/2004, com intenção de dono, tendo nele edificado uma casa de moradia, sem ser proprietário de qualquer outro imóvel, porém não conseguiu regularizar a propriedade, pois o antigo proprietário recusou-se a outorgar a escritura caso não fosse lavrada em conjunto com a sua ex esposa.

Certidão de matrícula às folhas 16.

Auditamento à inicial às folhas 27/28.

Croqui às folhas 49.

Editais para conhecimento de terceiros às folhas 73.

O Ministério Público declinou de oficiar no feito 75.

O Município manifestou-se a folhas 84/86, requerendo a improcedência da ação, alegando que de acordo com a vistoria realizada pelos engenheiros da Prefeitura Municipal constatou-se que a mencionada construção está invadindo espaço público no pavimento superior o que é vedado por lei. Alega ainda que não há placa com identificação do engenheiro responsável ou tapume para isolar a área e evitar acidentes. Sustenta ainda que a Prefeitura Municipal lavrou auto de infração e multou o proprietário exigindo que este providenciasse a regularização da obra.

O confrontante Valmir de Freitas foi citado pessoalmente às folhs 91, não oferecendo resistência ao pedido.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

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

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

A antiga proprietária registral, A.M Empreendimentos Imobiliários e Administradora de Bens Próprios Cidade Aracy Ltda, anteriormente denominada, Agro Pecuária e Administração de Bens Cidade Aracy S/C Ltda., em contestação de folhas 95/105, não se opõe ao pedido, alegando que: a) deverá ser retificado o pólo passivo da presente ação para que passe a constar como ré, tendo em vista que houve baixa perante à Receita Federal da pessoa jurídica Imobiliária Faixa Azul desde o ano de 2013; b) deverá ser retificado o valor da causa, uma vez que o autor aditou erroneamente a inicial, providenciando a certidão venal do lote 2451B da quadra 71 do loteamento denominado Cidade Aracy e não a certidão do valor venal do lote 3412B da quadra 95, do loteamento Cidade Aracy, do imóvel objeto da presente usucapião; c) negou-se a outorgar a escritura ao autor por não querer prejudicar os direitos de sua ex esposa, entendendo correta a sua inclusão, visto a sua participação na aquisição do bem. Requer a denúncia à lide da ex esposa do autor, Sra. Luzia Águia Bezerra.

Réplica às folhas 121/123 e 124/126.

A Procuradoria Seccional da União manifestou-se às folhas 132, não tendo interesse na causa.

O confrontante José Carlos Silva Almeida e sua esposa Lélia Sonia Santos Almeida foram citados pessoalmente às folhs 136, não tendo interesse na causa.

O confrontante Zaqueu Bertolini foi citado pessoalmente às folhs 143, não tendo interesse na causa.

Esclarecimentos do perito às folhas 151.

Memorial descritivo às folhas 152.

A Defensoria Pública, declinou de oficiar no feito às folhas 160/161.

A Procuradoria Geral do Estado manifestou-se às folhas 165, não tendo interesse na causa.

Convertido o julgamento em diligência verificou-se que o autor não é proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

Relatei. Decido.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

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

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

De início, determino a retificação do pólo passivo para que passe a constar como ré A.M. Empreendimentos Imobiliários e Administração de Bens Próprios Cidade Aracy Ltda. **Anote-se.**

Determino ainda a retificação do valor da causa para que passe a constar como sendo R\$ 6.140,00, conforme o documento de folhas 115. **Anote-se.**

Afasto o pedido de denúncia da lide, visto que tal hipótese não se enquadra nos requisitos do artigo 125 do Código de Processo Civil.

Passo ao julgamento conforme o estado do processo, atento ao princípio da razoável duração do processo.

Pretende o autor que lhe seja declarado o domínio sobre o imóvel descrito no preâmbulo, nos termos do artigo 1240 e seguintes do Código Civil.

Mencionado dispositivo estabelece: *“Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural”*.

Para a configuração da usucapião urbana é necessário o preenchimento dos requisitos legais previstos no mencionado dispositivo. São eles: possuir como sua - área urbana - de até 250 metros quadrados - por cinco anos - ininterruptamente - sem oposição - utilizando-a para sua moradia ou de sua família - desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural - desde que não lhe tenha sido reconhecido o mesmo direito mais de uma vez.

O memorial descritivo de folhas 152 dá conta de que a área total cujo usucapião é pleiteado pelo autor é de 188,50 m², atendendo a um dos requisitos do artigo 1240 do Código de Processo Civil. O imóvel se localiza em área urbana, utilizando-a como moradia sua e de sua família, que não foi contestado pelo réu.

De outro giro, os documentos colacionados pelo autor comprovam que ele vêm exercendo a posse sobre o imóvel há mais de cinco anos (**confira folhas 12/15**).

Destacam-se, dentre os documentos carreados aos autos, o instrumento particular de compromisso de venda e compra (**confira folhas 12/15**).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Ademais o autor não é proprietário de nenhum outro imóvel urbano ou rural
(confira folhas 168).

Em que pese a manifestação da Prefeitura Municipal às folhas 84/86...

Diante do exposto, acolho o pedido, resolvendo o mérito nos termos do artigo 487, I, do Código de Processo Civil, para o fim de declarar o domínio do autor sobre o imóvel localizado na Rua Joaquim Roda, nº 3411, matriculado sob o nº 112.993 do Cartório de Registro de Imóveis local. A presente sentença servirá de título e será transcrita no registro de imóveis, mediante o croqui de folhas 49 e o memorial descritivo de folhas 152. Certificado o trânsito em julgado, expeça-se o necessário. Sem custas, diante da gratuidade processual.

Oportunamente, arquivem-se os autos.

P.R.I.C.

São Carlos, 09 de janeiro de 2017.

Juiz Alex Ricardo dos Santos Tavares

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