

**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 Físico nº: **0019916-25.2010.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Usucapião - Usucapião Extraordinária**
 Requerente: **Espólio de Raimundo Vicente Tomas**
 Requerido: **Am Empreendimentos Imobiliários e Administração de Bens Próprios**
Cidade Aracy Ltda

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Daniel Felipe Scherer Borborema**

Raimundo Vicente Tomaz move ação de usucapião contra Agro Pecuária e Administração de Bens Cidade Aracy S/C LTDA. Aduz que no ano de 1997 realizou a compra, no valor de R\$ 2800,00, do imóvel localizado na Rua Walter Ignácio Micelli 1804-A, Bairro Cidade Aracy, com matrícula nº 111.442 do CRI e no cadastro imobiliário do município sob nº. 01.20.064.043.001, com área total de 125,00 m² intermediado pelo corretor de imóveis Sr. Francisco. Na ocasião, Francisco comprometeu-se a fazer os procedimentos que eram necessários à aquisição do imóvel com a promessa de que no prazo de 15 dias a transferência estaria concluída. Ocorre que o corretor descumpru com o que havia sido acordado. Mesmo nessas circunstâncias, o requerente afirma que continuou a exercer a posse mansa e pacífica do imóvel por 12 anos consecutivos, e que nele realizou benfeitorias, tal como a construção de uma casa. Em 1999, ingressou com uma ação de adjudicação compulsória, com o fim de conseguir a transferência do imóvel, que foi julgada procedente em primeira instância, mas reformada pelo Tribunal de Justiça. Sob tais fundamentos, o requerente pede que seja julgada procedente a presente ação de



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

usucapião com a declaração de aquisição da propriedade do imóvel e com a expedição do consequente mandado para Registro da Sentença no cartório de registro de imóveis.

Em contestação (fls. 57/62), a requerida, com atual nome de A.M Empreendimentos imobiliários e Administração de Bens Próprios Cidade Aracy LTDA, alega preliminarmente a impossibilidade jurídica do pedido, haja vista que a ação de adjudicação compulsória teve seu trânsito em julgado apenas em 20/02/2009, de modo a romper com o requisito do lapso temporal, visto não se tratar de posse mansa e pacífica. Além disso, afirma que foram constatados pendências em relação ao IPTU do imóvel, o que demonstra que o usucapiente não exerceu o *animus domini*. Ademais, sustenta a requerida carência da ação por ilegitimidade passiva, vez que a empresa havia lavrado uma procuração em nome do Sr. Walter Gama Terra Junior, mas o referido senhor não cumpriu com o que havia sido acordado na procuração de modo a vender os imóveis sem que a empresa tivesse conhecimento. Sob tais fundamentos, pede: a) extinção do processo sem julgamento do mérito; b) que o requerente apresente prova robusta do lapso temporal; c) oitiva das testemunhas que constam no rol de testemunhas; d) que seja julgada improcedente a ação.

O Município, a Fazenda do Estado de São Paulo e a Procuradoria da União manifestaram-se, respectivamente, às folhas 54, 84 e 88, não tendo interesse na causa.

Foi publicado o edital de citação dos interessados ausentes, incertos e desconhecidos (fls. 89), que não apresentaram contestação.

Houve réplica (fls. 92/95).

Foram citados, pessoalmente, os confrontantes Euda Lopes Silva, Sandra Luzia de Assis, Vanilson dos Santos (fls.112), Anézia Oliveira de Bessimo (fls. 240), e



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

Antonio Gilson de Bessimo (fls. 288), que não apresentaram contestação.

A Defensoria Pública, no exercício da curadoria especial, apresentou contestação por negativa geral (fls.120).

Foi citada como confrontante a requerida A.M Empreendimentos imobiliários e Administração de bens Próprios Cidade Aracy LTDA (fls. 125).

Decisão saneadora (fls.129/133). Foram afastadas as preliminares e nomeado perito para vistoriar o imóvel.

Informado falecimento da parte requerente (fls. 138/139).

Decisão (fls. 161). O processo segue com a figura do Espólio, representado pelas filhas indicadas às fls. 149.

Laudo pericial (178/184).

O requerente manifesta-se em concordância com o laudo pericial às fls. 194.

Em nova peça a requerida, às fls. 198/199, declara ciência e concordância sobre o laudo pericial e manifesta-se desinteressada em relação ao bem objeto da presente ação de usucapião.

Foi citada por edital a confrontante Maria Aparecida dos Santos Parente às fls. 253.

É o relatório. Decido

Trate-se de ação de usucapião extraordinária com fundamento no artigo 1.238 do Código Civil, o qual dispõe:

Art. 1.238. 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.

Parágrafo único. O prazo estabelecido neste artigo reduzir-se-á a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele



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

realizado obras ou serviços de caráter produtivo.

O requerente preenche todos os requisitos contidos no referido artigo, senão vejamos:

a) As provas documentais apresentadas na inicial (fls. 17 35/40) evidenciam que de fato o requerente exerceu a posse do imóvel com *animus domini* desde 1997;

b) No laudo pericial (fls. 178/184) consta que foi realizada a construção de uma casa;

c) os confrontantes que foram citados ao longo do processo não ofereceram qualquer resistência, exceção da própria requerida que, posteriormente, concordou com o pedido (fls. 198/199).

Ante o exposto, comprovados os fatos constitutivos do direito, julgo **PROCEDENTE** a ação para declarar que o Espólio de Raimundo Vicente Tomas é proprietário, por usucapião, do imóvel individualizado no memorial descritivo de fl. 186 e croqui de fl. 187, objeto da mat. 111.442.

Transitada em julgado, expeça-se mandado de registro, instruído com cópia da petição inicial (fls.2/6), documentos pessoais do requerente (fls.7/8), do memorial descritivo e croqui (fls. 186/187), da presente sentença e da certidão de trânsito em julgado.

P.I.

São Carlos, 15 de março de 2018.

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