



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

SENTENÇA

Processo nº: **1013495-89.2016.8.26.0566**
 Classe - Assunto **Usucapião - Usucapião Ordinária**
 Requerente: **Francisco Alves dos Santos e outro**
 Requerido: **Empreendimentos Imobiliários São Rafael S/c Ltda.**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Flávia de Almeida Montingelli Zanferdini**

Vistos,

Francisco Alves dos Santos e outro ajuizaram ação de usucapião em face de **Empreendimentos Imobiliários São Rafael S/c Ltda.** qualificada nos autos, aduzindo, em síntese, que:

1. Em 29 de Agosto de 1986, os requerentes adquiriram um imóvel de Milton Pascoal Lopes, através de instrumento particular de compromisso de compra e venda e cessão de crédito. Sustentam que estão na posse mansa, pacífica e ininterrupta há mais de 30 anos, razão pela qual pleiteiam e sejam declarados o domínio sobre o bem imóvel assim descrito: "Um terreno sem benfeitorias, situado nesta cidade, Comarca e Circunscrição de São Carlos/SP, constituído no Lote nº 34 da quadra 06 de sua planta arquivada no cartório de registro de imóveis e anexos de São Carlos/SP, lote com a seguinte medidas, área e características: 10 metros de frente para travessa Um; 25 metros lateral divisa com lote nº. 35; 10 metros fundos divisa com o lote nº. 02 e 25



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

metros lateral divisa com o lote nº. 33, encerrando uma área de 250,00 m2, conforme projeto aprovado pela prefeitura Municipal de São Carlos sob nº. 3.980/82 de 19 de Maio de 1982, objeto da matrícula sob nº. 46.906;

2. Os autores com o propósito de regulamentar a documentação, tentaram localizar os vendedores, porém não obtiveram sucesso, pois a empresa vendedora esta desativada há anos e seus representantes já são falecidos. E para confirmação dessa assertiva, juntam peças processuais de processos que já tramitam por este Fórum com a mesma causa.

Requerem a citação das pessoas em que figuram como proprietários.

Juntaram documentos (fls.13/30).

Planta e memorial descritivo às fls. 29/30.

O Ministério Público deixou de intervir no feito às fls.105.

Expediu-se edital de citação dos interessados ausentes, incertos às fls. 36.

A Fazenda do Estado, através de seu procurador esclareceu às fls. 57/58 que não tem interesse no imóvel objeto do pedido.

Foram citados os confrontantes do imóvel Sr. Leandro Luiz Rampazio (c.f. fls. 77); O “*de cujus*” Sr. Hordalino João Filho Previato, representado pela inventariante Sra. Silvana Previato (c.f. fls. 91) e Paulo Henrique Saldanha (c.f. fls. 80) que não apresentaram contestação.

A Defensoria Pública, no exercício da curadoria especial, apresentou contestação às folhas 99/101.

É o relatório.

Fundamento e decido.

De início anoto que nem sequer havia necessidade de atuação de curador especial no caso em tela. A citação, em casos que tais, se destina apenas a dar publicidade a eventuais terceiros interessados.

Nesse sentido: Usucapião. Decisão que determinou a atuação de defensor público como curador especial de terceiros interessados, ausentes, incertos e desconhecidos, citados por edital. Desnecessidade. Citação, no caso, que se trata de mero ato de publicidade, destinado a facilitar a presença de terceiros interessados. Agravo



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

provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2214247-80.2014.8.26.0000; Relator (a): Natan Zelinschi de Arruda; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Piracicaba - 3ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 12/02/2015; Data de Registro: 18/02/2015).

No mais, a *usucapião* constitui modo de aquisição de propriedade derivado do uso. Aqui, tem-se um indivíduo que pela posse sem propriedade se torna dono, aniquilando, com isso, o direito de propriedade daquele que o tinha, mas não exercia a posse.

Dispõe o Código Civil: Art. 1.238 – *"Aquele que, por 15 (quinze) anos, sem intervenção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título ou 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 10 (dez) anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo"*.

O instrumento particular de compra e venda e cessão de direitos, digitalizado a fls. 19/24 comprova que os autores adquiriram a propriedade mediante justo título há mais de 30 anos.

Uma vez que este processo tramitou regularmente, observa-se inexistir óbice ao deferimento do pedido, uma vez que se trata de *usucapião* para o qual os autores preencheram o lapso temporal exigido pelo artigo 1.238 do Código Civil, com mais de quinze anos de posse, sem interrupção, nem oposição, o que se confirma pela não manifestação de interesse contrário ou simples negação geral dos interessados, dos confrontantes, e dos entes públicos.

Nesse sentido, cumpridos os requisitos previstos no caput do artigo 1.238 do Código Civil, e constatado o *animus domini*, reconhece-se o direito à aquisição do domínio pela posse prolongada.

Em face do exposto, julgo procedente o pedido para declarar o domínio a Francisco Alves dos Santos e Francisca Vanderléia Ferreira Uchoa dos Santos, sobre a área descrita na petição inicial e memorial descritivo, com fundamento no art. 1.238 e seguintes do Código Civil, servindo a sentença como título para transcrição no Cartório 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

Registro de Imóveis, abrindo-se matrícula, se necessário.

Custas “*ex lege*”.

Publique-se, intime-se.

São Carlos, 24 de outubro de 2017.