



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: **0007911-68.2010.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Usucapião - Propriedade**
 Requerente: **Maria da Graça de Souza**
 Requerido: **Juliana Imóveis Ltda e outro**

Justiça Gratuita

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

A autora Maria da Graça de Souza propôs a presente ação contra a ré Juliana Imóveis LTDA, pedindo que lhe seja declarado o domínio de um terreno, sem benfeitorias, nesta cidade, município e comarca de São Carlos, Estado de São Paulo, constituído de parte da parte B dos Lotes nºs 258, 259, 260 e 261 da QUADRA Nº. 10, do loteamento denominado “JARDIM HIKARI”, ora designado como ÁREA B-1, medindo 6,35 metros de frente para a Rua Eliza Gonzales Rabello (antigo prolongamento da Avenida Marginal), 6,00 metros na largura dos fundos onde confronta com o lote 257 de propriedade de Daniel Falararo; 28,05 metros da frente aos fundos pelo lado direito de quem da rua olha para o terreno, onde confronta com o lote 258 A 261 PARTE B-2 de propriedade de Solange Alessandra do Nascimento; 25,95 metros do lado esquerdo de quem da rua olha para o terreno, onde confronta com o lote 258 a 261 PARTE “A” de propriedade de Darci Leal, encerrando uma área de 162,00 metros quadrados, matriculado sob o nº 80.190, junto ao 1º Cartório de Notas desta Comarca de São Carlos.

Edital para conhecimento de terceiros de folhas 106.

As Procuradorias do Estado e da União manifestaram-se às folhas 109 e 111, respectivamente, não tendo interesse na causa.

A Procuradoria Municipal manifestou-se às folhas 118/119, informando que, após vistoria no local do imóvel, constatou-se que a autora está invadindo parte da calçada, que está com apenas 2,18 metros de largura, o que configura invasão da área

**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**

pública. Requer, ao final, a intimação da autora para que coloque a divisa no local correto, respeitando a largura da calçada com 2,75 metros, recuando sua divisa para o interior do terreno.

Os confrontantes foram citados pessoalmente (confira folhas 143, 149 e 187), não oferecendo resposta.

O Ministério Público declinou de officiar no feito às folhas 199.

O representante legal da pessoa jurídica na qual se encontra registrado o imóvel, o Sr. Clodocir Cornicelli, após as devidas diligências, foi citado por edital às folhas 81, não oferecendo resposta.

A Defensoria Pública, no exercício da curadoria especial, alega que o imóvel, objeto da presente ação, está penhorado pela Fazenda Pública deste Município. Aduz, também, que há invasão de área pública e, muito embora não tenha sido feita oposição de interesse neste feito pelo Município quanto à integralidade da área, salvo tenha havido o levantamento, trata-se de bem judicialmente constrito. Informa que inexiste notícia de embargos de terceiro opostos e acolhidos e que a posse, pelo visto, não é mansa e pacífica. Requer a inocorrência do usucapião, pugnando pela sua improcedência, assentando a invalidade da citação por edital, haja vista não terem se esgotado todos os meios de localização do representante legal da ré.

O Ministério Público declinou de officiar no feito às folhas 199.

Relatei. Decido.

O feito comporta julgamento imediato, nos termos do artigo 330, I, do Código de Processo Civil, baseando-me pelos documentos que instruem os autos (artigo 396, do Código de Processo Civil), sendo impertinente a dilação probatória.


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, afasto a preliminar de nulidade da citação por edital, suscitada pela Defensoria Pública, tendo em vista inúmeras diligências realizadas visando à localização de Clodocir Cornicelli, representante legal da ré, tais como pesquisas junto à Refeita Federal (**confira folhas 140**), Bacenjud (**confira folhas 194**) e as realizadas via oficial de justiça (**confira folhas 114 e 149, parágrafo 1º**), tendo sido cumpridos os requisitos dos artigos 231 e 232 do Código de Processo Civil.

Nesse sentido:

0000522-09.2011.8.26.0627 – USUCAPIÃO - Nulidade da Citação Editalícia - Não ocorrência. Na hipótese do inciso II do art. 231 do CPC, quando ignorado, incerto ou inacessível o lugar em que se encontrar o réu, é suficiente para que se proceda a citação por edital a afirmação do autor, ou a certidão do oficial de justiça, quanto a tal circunstância (art. 232, I, CPC) - Não se pode exigir que se oficie a uma infinidade de órgãos públicos e instituições privadas para a tentativa de localização da ré, sem que haja alguma evidência do sucesso da empreitada, o que importaria, indefinidamente, na postergação da solução do litígio - Citação válida - Recurso desprovido. (Relator(a): Alcides Leopoldo e Silva Júnior; Comarca: Teodoro Sampaio; Órgão julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 24/02/2015; **Data de registro: 24/02/2015**).

Indefiro o pedido da Prefeitura Municipal para que a ré seja intimada a colocar a divisa do imóvel no local correto, porque a ação de usucapião, por sua natureza não se presta à retificação de área, mas tão somente a declaração de aquisição de um direito real. Para tanto, deve a municipalidade se utilizar do procedimento administrativo previsto no artigo 213 da Lei 10.931/2004 ou, optando pelo provimento jurisdicional, ingressar contra o proprietário do imóvel numa ação específica.

"Art. 212. Se o registro ou a averbação for omissa, imprecisa ou não exprimir a verdade, a retificação será feita pelo Oficial do Registro de Imóveis competente, a requerimento do interessado, por meio do procedimento administrativo previsto no art. 213, facultado ao interessado requerer a retificação por meio de procedimento judicial. (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004)".

No mérito, procede a causa de pedir.


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

Pretende a autora, por meio da presente e com todos os documentos que a instrui, que seja declarado o domínio sobre o imóvel descrito no preâmbulo (**confira folhas 03/04 e folhas 18**), adquirido da ré mediante celebração de Compromisso de Compra e Venda na data de 16/02/1984.

Após a concretização da aquisição do imóvel, muito embora houvesse cláusula contratual expressa nesse sentido (cláusula 6ª), a ré nunca cumpriu com o seu dever de outorgar à autora a escritura definitiva do imóvel. Como não pairam dúvidas acerca da quitação do preço (**confira folhas 69**), injustificada a inércia da imobiliária ré.

Sem a outorga definitiva da escritura, sobreveio ao bem uma constrição judicial, fruto de penhora realizada pela Vara da Fazenda Pública desta Comarca, na data 23/08/2006, oriunda de uma Execução Fiscal que a Fazenda Pública moveu contra a imobiliária ré e Laerte Marques.

Dos documentos que instruem os presentes autos destacam-se o Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra (**confira folhas 15/16**) e a certidão expedida pelo Departamento de Arrecadação e Divisão de Cadastro Imobiliário da Secretaria Municipal da Fazenda, de nº. 687 (**confira folhas 25**) e a Declaração da Ré (**confira folhas 69**).

Tanto o contrato como a ficha do Cadastro Imobiliário da Prefeitura, realmente comprovam que a autora possui como seu o imóvel que pretende usucapir, por mais de 15 anos, sem interrupção nem oposição e com *animus domini*, preenchendo, assim, os requisitos do artigo 1.238 do Código Civil.

É, também, a autora, responsável por todos os recolhimentos dos impostos do imóvel desde 12/01/2005 (**confira folhas 17**).



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

Para corroborar a ausência de oposição, todos os confrontantes que foram citados pessoalmente não opuseram resistência, tão somente oferecendo contestação por negativa geral a Defensoria Pública que, embora tornem controvertidos os fatos, não são suficientes para impugnar as provas documentais que instruem estes autos.

Diante das considerações supra, de rigor a procedência do pedido.

Uma vez reconhecido o domínio do imóvel em nome da autora, a penhora (gravame real), por ser posterior à aquisição do imóvel pela autora, torna-se insubsistente. Isso porque a sentença apenas declara a usucapião com efeitos *ex tunc*, seja porque a usucapião é forma originária de aquisição de propriedade, não decorrente da antiga e não guardando com ela relação de continuidade.

Nesse sentido:

0275313-71.2009.8.26.0000 Ação de usucapião - Contrato de compromisso de compra e venda - Imóvel destinado à moradia Posse justa e ininterrupta Proprietário sócio de empresa em estado pré-falimentar Irrelevância - Imóvel hipotecado anteriormente à transmissão da propriedade Execução fiscal Penhora Ônus real não obsta à usucapião - Extinção das garantias anteriores ao início da posse Decisão mantida - Recursos improvidos. Os efeitos da sentença declaratória da ação de usucapião são *ex tunc*, assim a aquisição retroage à data do início da posse, e, portanto qualquer ônus que tenha sido constituído após início do exercício da posse pelos autores, não prevalece. E não se presume a ignorância a respeito da hipoteca já constituída, de forma que prevalece o ônus constituído antes do início da posse (Relator(a): Jesus Lofrano; Comarca: Franca; Órgão julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 31/05/2011; Data de registro: 08/06/2011; Outros números: 6904584200).

E mais:

0002139-35.2009.8.26.0025 - Hipoteca. Imóvel adquirido por usucapião. Forma originária de aquisição e que, na sentença proferida, se declara, assim com reconhecimento do direito do prescribente desde antes da prolação. Efeito *ex tunc*. Constituição do direito real, no caso, já quando existente e julgada, mesmo em grau recursal, a ação de usucapião. Ineficácia do ônus para o titular do domínio. Cancelamento do registro da hipoteca bem deliberado. Sentença mantida. Recurso desprovido. (Relator(a): Claudio Godoy; Comarca:



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

Angatuba; Órgão julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 16/07/2013; Data de registro: 17/07/2013).

Assim sendo, de rigor o acolhimento do pedido.

Pelo exposto, acolho o pedido, resolvendo o mérito nos termos do artigo 269, I, do Código de Processo Civil, para o fim de declarar o domínio da autora Maria da Graça de Souza sobre o imóvel situado na Rua Eliza Gonzales Rabello, S/N – parte da parte B dos lotes de nºs 258 a 261 da Quadra nº 10 do Jardim Hikari, neste Município e Comarca de São Carlos, cadastrado na Prefeitura Municipal de São Carlos sob o nº. 01.12.147.016.001 e Matrícula nº. 80190, também desta mesma Comarca. Deixo de condenar a ré nos honorários sucumbenciais diante da ausência de resistência. Arcará o autora com o pagamento das custas e despesas processuais, observando-se os benefícios da Justiça Gratuita. **Expeçam-se ofício à Vara da Fazenda Pública**, solicitando o cancelamento da penhora que recai na matrícula 80190 (folhas 22), mediante cópia da sentença. Intime-se, inclusive a Prefeitura Municipal de São Carlos, mediante cópia da sentença. Oportunamente, arquivem-se os autos. P.R.I.C.

São Carlos, 02 de setembro de 2015.

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