



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: **0021473-76.2012.8.26.0566**
Classe - Assunto: **Usucapião - Usucapião Extraordinária**
Requerente: **Roseli Arlete Aguirre**
Requerido: **Empreendimentos Imobiliários São Rafael Sc Ltda**

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

Vistos,

Roseli Arlete Aguirre, qualificada nos autos ajuizou ação de usucapião em face de **Empreendimentos Imobiliários São Rafael Sc Ltda**, também qualificado nos autos. Aduz, em síntese, que adquiriu, em 10 de junho de 2009 de Setuo Komegae, mediante instrumento particular de compromisso de compra e venda e cessão de direitos, o imóvel, assim descrito: "um terreno sem benfeitorias, medindo 10,00 metros de frente para a rua dois (atual Aldo Pelegrini), 25 metros lateral divisa com o lote 07, 10,00 metros fundos divisa com a propriedade de Antonio Vasconcelos, 25,00 metros lateral divisa com o lote 09, encerrando uma área total de 250,00 metros quadrados, objeto da matrícula nº 46.988 do Cartório de Registro de Imóveis local. Sustenta que de posse do instrumento particular de compra e venda compareceu ao 2º Cartório de Notas e de Protestos dessa Comarca a fim de lavrar a escritura do imóvel visando à transferência de propriedade, mas houve recusa do Tabelião que constatou a irregularidade da vendedora que, como pessoa jurídica não procedeu às adaptações impostas pelo art. 2031 do Código Civil. Salaria que possui o imóvel com o *animus domini* contínua e pacificamente somente há 03 anos, mas, somando-se a sua



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

posse à posse do cedente, de 05 de novembro de 1982 até 10 de junho de 2009, preenche os requisitos para a usucapião. Batalha pelo domínio sobre o imóvel descrito na inicial.

Com a inicial vieram os documentos (fls. 12/38).

Memorial descritivo e laudo a fls. 39/41 e planta a fls. 43.

As Procuradorias do Município, do Estado e da União, manifestaram-se por seus procuradores, respectivamente a fls. 58, 61 e 71, que não têm interesse no deslinde do presente pedido.

Foram citados os confinantes Irineu Donizete Vancetto, Reinaldo Adolfo Martinez à fls. 85 que não apresentaram contestação.

Manifestação do Oficial do Cartório de Registro de Pessoas Jurídicas a fls. 98/101.

Certidão do oficial do cartório de registro de imóveis, títulos e documentos e 3º tabelião de protesto de letras e títulos a fls. 100.

Expediu-se edital para citação dos interessados ausentes, incertos e desconhecidos a fls. 118.

O Ministério Público deixou de intervir no feito a fls. 152.

Foram citados os confinantes Maurício Maciel Cerigioli, Priscila Iraci Martelli, respectivamente a fls. 156 e 159 que não apresentaram contestação.

Citada pessoalmente a fls. 190, a confinante Sandra Maria Cerigioli não apresentou contestação.

Expediu-se edital para citação do cedente Setuo Komegae a fls. 197.

Expediu-se edital de citação da antiga proprietária Empreendimentos Imobiliários São Rafael S/C Ltda. a fls. 207.



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

A Defensoria em defesa dos interesses dos réus Setuo Komegae e Empreendimentos Imobiliários São Rafael apresentou contestação por negativa geral a fls. 212.

É o relatório.

Fundamento e decido.

Cuida-se de pedido de usucapião.

Cediço que “usucapião é forma originária de aquisição de propriedade pelo exercício da posse com *animus domini*, na forma e pelo tempo exigidos pela lei. A posse assim considerada, hábil para aquisição do domínio pela usucapião, denomina-se posse *ad usucapionem*” (Nelson Nery Junior e Rosa Maria de Andrade Nery, Código Civil Comentado, São Paulo; Revista dos Tribunais, 2008).

Destarte, opera-se a prescrição aquisitiva da propriedade pela posse ininterrupta durante o prazo fixado em lei e sob as condições que lhe são inerentes.

A usucapião ocorre principalmente em razão da negligência ou prolongada inércia do proprietário que não faz uso dela. Ademais, seu fundamento é a consolidação da propriedade, dando juridicidade a uma situação de fato: a posse unida ao tempo.

Sustenta a autora que adquiriu o imóvel, objeto da usucapião, em 10 de junho de 2009, mediante instrumento particular de compromisso de venda e compra e cessão de direitos de Setuo Komegae. Este último, por sua vez, adquiriu em 05 de novembro de 1982, mediante instrumento particular de compromisso de venda e compra de Empreendimentos Imobiliários São Rafael S/C Ltda., os direitos sobre o imóvel objeto da matrícula nº 46.988.

Desde então, vem exercendo seu domínio sempre de forma



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

tranquila, sem oposição e com *animus domini*, somando-se à posse de seus antecessores, estando presentes os requisitos para a usucapião.

A ação deve ser julgada procedente, uma vez considerada a posse dos antecessores na forma do art. 1.243 do Código Civil, que dispõe: “O possuidor pode, para o fim de contar o tempo exigido pelos artigos antecedentes, acrescentar à sua posse a dos seus antecessores (art. 1.207), contanto que todas sejam contínuas, pacíficas e, nos casos do art. 1.242, com justo título e de boa-fé”.

Os fatos estão comprovados documentalmente e estão corroborados pela ausência de contestação por parte dos alienantes. A autora comprovou haver adquirido o imóvel de Setuo Komegae em 10 de junho de 2009 (cf. fls. 21/22). O Sr. Setuo, por sua vez, adquiriu de Agenor Pozzi e sua esposa e de Benedito Castro e sua esposa, sócios da ré Empreendimentos Imobiliários São Rafael (cf. fls. 27/31), mediante instrumento particular de venda e compra, o imóvel, objeto do pedido, em 05 de novembro de 1982.

Presentes os requisitos para a usucapião, posse da autora (10 de junho de 2009) somada à posse de seus antecessores, desde 05 de novembro de 1982, portanto, há mais de 20 anos, de forma mansa, pacífica e ininterrupta é o que basta para o acolhimento do pedido.

Nesse sentido já decidiu o Tribunal de Justiça: Apelação 0003417-05.2012.8.26.0595 USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. POSSE E TEMPO. Sentença de improcedência. Irresignação dos autores. Exercício da posse, com animus domini, por prazo suficiente para aquisição da propriedade. Artigo 1.238 do Código Civil. Aquisição da posse pelos apelantes, de antecessor que se exteriorizava como proprietário do imóvel. Soma das posses (art. 1.243, CC) que completa o prazo para a usucapião.



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

Aquisição da propriedade pelos apelantes. Sentença reformada. Recurso provido. (TJSP; Apelação 0003417-05.2012.8.26.0595; Relator (a): Carlos Alberto de Salles; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro de Serra Negra - 1ª Vara; Data do Julgamento: 19/05/2017; Data de Registro: 19/05/2017).

Os requisitos do art. 1243 do Código Civil foram atendidos.

Destarte, **julgo procedente** o pedido e declaro o domínio de **Roseli Arlete Aguirre** sobre o imóvel objeto da matrícula nº 46.988 do Cartório de Registro de Imóveis local, com as medidas e confrontações constantes do Memorial Descritivo e Planta de folhas 39/44. Expeça-se o mandado ao registro de imóveis, após o trânsito em julgado, a ser instruído com cópia da inicial, do memorial descritivo, planta e desta sentença. Sem custas, diante da gratuidade processual.

Oportunamente, arquivem-se os autos.

Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 27 de novembro de 2017.