



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: **1004510-05.2014.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Usucapião - Usucapião Ordinária**
 Requerente: **ELI XAVIER DE ARRUDA e outros**
 Requerido: **BELLARMINO CHINAGLIA e outros**

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

Vistos.

ELI XAVIER DE ARRUDA, CARLOS ROBERTO DE ARRUDA, KARINA ROBERTA DE ARRUDA e DANILO DE ARRUDA ajuizaram ação de usucapião em face de **BELLARMINO CHINAGLIA e s/m MARIA DERIGGI**. Aduzem que a co-autora Eli Xavier de Arruda, juntamente com o seu marido José Afonso Soares de Arruda, adquiriram um imóvel residencial, localizado na Rua Vinte e oito de setembro, nº 3383, cadastro imobiliário nº 01 03 057 004 001, com a seguinte descrição: "um terreno sem benfeitorias, situado nesta cidade, município, comarca e circunscrição de São Carlos, na Vila Deriggi, constituído da Metade do lote 03, da quadra O, com frente para a Rua 28 de setembro, sem número, do lado ímpar da numeração dessa Rua, entre as Ruas Eugênio de Camargo e Monteiro Lobato, medindo 5,50 metros, por 29,00 metros, confrontando de um lado com o comprador, de outro lado com os vendedores e nos fundos com Francisco Picon – Transcrição nº 17.167 (em maior porção). Certifica mais que: o imóvel descrito tem sequência na transcrição nº 41.363".



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

Sustentam que o imóvel foi adquirido de Sebastião Gonzaga Pereira, que por sua vez, adquiriu de Bellarmino Chinaglia e s/m Maria Deriggi, mediante contrato de compromisso de compra e venda que extraviou-se e, desde 30/12/1968 exercem a posse de forma mansa, pacífica, contínua e com "animus domini", sendo que sobre o imóvel foi edificada uma casa de moradia.

Pleiteou a usucapião sem especificar qual modalidade.

Juntou documentos (fls. 09/20).

Laudo pericial às fls.47/51.

O Ministério Público, em manifestação às fls.78, requereu a comprovação por parte da autora se os filhos do falecido José Afonso são maiores e capazes e a sua inclusão no polo ativo da ação, o que foi deferido na decisão de fls.89.

Expediu-se edital para citação dos interessados ausentes, incertos e desconhecidos (fls.80).

Cientificada as Fazendas do Município e do Estado, bem como a União Federal não manifestaram interesse.

Ingressaram na lide Carlos Roberto de Arruda, Karina Roberta de Arruda e Danilo de Arruda, através de emenda à inicial de fls.109, que foi recebida pela decisão de fls.115.

Manifestação da autora às fls.125/126 informando quais são os atuais proprietários confrontantes do imóvel usucapiendo.

Foi citada a confrontante Camile Mazzuccio, na pessoa de seu representante legal, o Sr. Carlos Roberto Mazzuccio (fls.138), que não apresentou contestação (fls.160).

Foram citados os confrontantes Antonio Aparecido Rigo e 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
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

esposa Maria Aparecida Delfino Rigo (fls.141) que não apresentaram contestação (fls.160).

Foi citada a confrontante Eliana Cristina da Silva (fls.144), que não apresentou contestação (fls.160).

Manifestação do Ministério Público às fls.157, em razão da existência de confrontante menor de idade e requerendo a designação de audiência de instrução e julgamento (fls.138).

Expediu-se edital para citação dos antigos proprietários registraes Sebastião Gonzaga Pereira, Bellarmino Chinaglia e Maria Deriggi (fls.159).

A Curadora Especial, em defesa dos réus Sebastião Gonzaga Pereira, Bellarmino Chinaglia e Maria Deriggi (fls. 159) apresentou contestação por negativa geral (fls. 165).

É O RELATÓRIO.

FUNDAMENTO E DECIDO.

O processo comporta julgamento antecipado da lide, sendo desnecessária dilação probatória, nos termos do art. 355, inciso I, do Código de Processo Civil.

Segundo o art. 370 do NCPC: "*Caberá ao Juiz, de ofício ou a requerimento da parte, determinar as provas necessárias ao julgamento do mérito*". Desnecessária, portanto, a designação de audiência de instrução e julgamento, conforme solicitado pelo Ministério Público às fls.138, já que as provas documentais trazidas com a petição inicial são suficientes ao convencimento do Juízo.

Nesse sentido a Jurisprudência do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo: 0070621-33.1997.8.26.0000 USUCAPIÃO - Cerceamento 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

Defesa - Nulidade - Inocorrência • Hipótese em que havia justo título, Inexistente contestação de réus ausentes, confrontantes, Fazendas do Estado - Desnecessidade de audiência à comprovação da posse - Provas documentais e efeitos da revelia suficientes ao convencimento judicial - Ação procedente - Agravo retido - Recursos não providos (Relator(a): Munhoz Soares; Comarca: Comarca não informada; Órgão julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Data de registro: 17/12/1998; Outros números: 620724600)

0055998-90.1999.8.26.0000 USUCAPIÃO - Audiência de instrução e julgamento - Não realização - Fato que não impede o reconhecimento do direito dos autores - Provas suficientes - Julgamento no estado - Legalidade - Ação julgada procedente - Recurso improvido. (Relator(a): Alvares Lobo; Comarca: Comarca não informada; Órgão julgador: Oitava Câmara de Direito Privado de Férias; Data de registro: 04/02/2004; Outros números: 1449674800)

Cuida-se de pedido de usucapião.

Cediço que “usucapião é forma originária de aquisição da 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 Júnior e Rosa Maria de Andrade Nery, Código Civil Comentado, São Paulo, ed. Revista dos Tribunais, 11ª edição, 2014, p.1488).

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


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

fundamento é a consolidação da propriedade, dando juridicidade a uma situação de fato: a posse unida ao tempo.

Muito embora os autores não tenham especificado o fundamento legal para a sua pretensão, o magistrado, em respeito ao princípio *iuria novit curia* (o juiz conhece o direito), poderá conferir aos fatos qualificação jurídica diversa da atribuída pelos autores, desde que considere os mesmos fatos.

Theotônio Negrão *in* "*Novo Código de Processo Civil e legislação processual civil em vigor*", São Paulo: Ed. Saraiva, 2016, 47ª ed., p. 392): "Não se verifica alteração da causa de pedir quando se atribui ao fato ou ao conjunto de fatos qualificação jurídica diversa da originariamente atribuída. Incumbindo ao juiz a subsunção do fato à norma, ou seja, a categorização jurídica do fato, incorre modificação da *causa petendi* se há compatibilidade do fato descrito com a nova qualificação jurídica ou com o novo enunciado legal".

Uma vez que este processo tramitou regularmente, observa-se inexistir óbice ao deferimento do pedido, uma vez que se trata de usucapião ordinária, bastando que os autores preencham, além dos requisitos da continuidade, pacificidade e *animus domini*, o lapso temporal de mais de dez anos e a boa-fé, aliados ao justo título, hábil em tese para a transferência do domínio, o que se confirma pela não manifestação de interesse contrário ou simples negação geral dos interessados, dos confrontantes, e dos entes políticos, bem como pela citação editalícia dos antigos proprietários.

Os autores comprovaram, através de documentos idôneos, tais como ficha de cadastro imobiliário (fls.10,12), contrato para execução de serviços de pavimentação asfáltica (fls.18), datado de 10 de maio de 1979,



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

recibo de pagamento da prestação de serviços de pavimentação asfáltica (fls.19), datado de 16 de agosto de 1979, corroborados pela ausência de contestação específica, que sua posse, sempre foi exercida de forma contínua e pacífica, atendendo, assim, a todos os requisitos do usucapião, com posse pelo autor sem qualquer oposição, há mais de dez anos, com justo título e boa fé.

Verifica-se que o direito da posse pertence à autora Eli Xavier de Arruda, em razão de ter ocupado o imóvel pelo período necessário para a consolidação da prescrição aquisitiva e o fez juntamente com o seu falecido marido José Afonso Soares de Arruda.

Os filhos do casal fazem juz à parte de seu falecido pai, razão pela qual há que se fazer o registro do imóvel de forma a ficarem todos os autores em condomínio, a autora com a fração ideal de cinquenta por cento (50%) e seus filhos com um terço (1/3) de cinquenta por cento (50%), cada um deles.

Diante do exposto, julgo procedente o pedido e declaro: a) o domínio aos autores sobre o imóvel residencial, localizado na Rua Vinte e oito de setembro, nº 3383, cadastro imobiliário nº 01 03 057 004 001, com a seguinte descrição: "um terreno sem benfeitorias, situado nesta cidade, município, comarca e circunscrição de São Carlos, na Vila Deriggi, constituído da Metade do lote 03, da quadra O, com frente para a Rua 28 de setembro, sem número, do lado ímpar da numeração dessa Rua, entre as Ruas Eugênio de Camargo e Monteiro Lobato, medindo 5,50 metros, por 29,00 metros, confrontando de um lado com o comprador, de outro lado com os vendedores e nos fundos com Francisco Picon – Transcrição nº 17.167 (em maior porção). Certifica mais que: o imóvel descrito tem sequencia na



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

transcrição nº 41.363, com as medidas e confrontações constantes do laudo pericial de fls. 47/51, na seguinte proporção: 50% da parte ideal à autora **ELI XAVIER DE ARRUDA** e 50% da parte ideal aos autores **CARLOS ROBERTO DE ARRUDA, KARINA ROBERTA DE ARRUDA e DANILO DE ARRUDA**, na proporção de 16,666% para cada um dos condôminos, servindo a sentença como título para registro no Cartório de Registro de Imóveis, abrindo-se matrícula, se necessário.

Sem custas diante da gratuidade processual.

Publique-se e intimem-se, inclusive o Ministério Público.

São Carlos, 14 de março de 2017.

Juiz Flávia de Almeida Montingelli Zanferdini

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