

**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: **1017641-13.2015.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Usucapião - Usucapião Especial (Constitucional)**  
 Requerente: **IVONE BOTER**  
 Requerido: **MARIO DE CICO**

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

A autora Ivone Boter propôs a presente ação contra o réu Mário de Cico, requerendo que lhe seja declarado o domínio de um imóvel, constituído de 02 meio lotes, ambos de frente para a Rua Riskalla Haddad, sendo um terreno sem benfeitorias, constituído da parte "R", da quadra 114, do loteamento denominado Parque Santa Felícia Jardim – Gleba 1, matriculado sob o nº 86.480 no Cartório de Registro de Imóveis local, cadastro imobiliário nº 10.083.009.002 e um terreno sem benfeitorias, constituído da parte "S", da quadra 114, do loteamento denominado Parque Santa Felícia Jardim – Gleba 1, matriculado sob o nº 86.481, no Cartório de Registro de Imóveis local, cadastro imobiliário nº 10.083.010.001, cuja posse exerce desde 13 de setembro de 1985, com intenção de dona, sem ser proprietária de qualquer outro imóvel.

Memoriais descritivos de folhas 24 e 28 e croquis de folhas 25/27 e 29/33.

Os confrontantes José Carlos Paviato e Inês Paviato foram citados pessoalmente às folhas 76, não oferecendo resistência ao pedido.

O confrontante Antonio Lopes de Souza e sua esposa Regiane Elias de Souza foram citados pessoalmente às folhas 78, não oferecendo resistência ao pedido.

O confrontante Santos Alves Nunes foi citado pessoalmente às folhas 80, não oferecendo resistência ao pedido.

**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**

A Procuradoria do Município manifestou-se às folhas 83, não tendo interesse na causa.

O antigo proprietário Mário de Cico é falecido, entretanto, seu representante legal, Christian Marcelo Venâncio de Cico, foi citado pessoalmente às folhas 87, não oferecendo resistência ao pedido.

A Procuradoria do Estado manifestou-se às folhas 88, não tendo interesse na causa.

Edital para conhecimento de terceiros de folhas 90.

A Procuradoria da União manifestou-se às folhas 91, não tendo interesse na causa.

A Defensoria Pública, no exercício da curadoria especial em favor dos réus citados por edital e dos interessados ausentes, incertos e desconhecidos, apresentou contestação por negativa geral (**confira folhas 97**).

Certidão de óbito do antigo proprietário Mário de Cico às folhas 107.

O Ministério Público declinou de oficiar no feito às folhas 110.

Relatado o essencial. Decido.

Passo ao julgamento conforme o estado do processo, atento ao princípio da razoável duração do processo.

Reputo impertinente a prova oral, diante da documentação carreada aos autos.


**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 que lhe seja declarado o domínio sobre o imóvel descrito no preâmbulo, alegando que: a) comprou os direitos sobre o imóvel, constituído de 02 meio lotes na data de 13/09/1985; b) que sempre honrou com os pagamentos de água e IPTU; c) o vendedor, o Sr. Mário de Cico, veio a falecer e não foi possível regularizar a documentação dos imóveis; d) possui outros imóveis registrados em seu nome, mas que não são de sua propriedade, sendo que um deles pertence à sua irmã e o outro foi vendido em 2006, mas o comprador não transferiu o lote para o seu nome.

Os documentos colacionados pela autora a folhas (**confira folhas 10/11 e 14/15**), comprovam que a posse se dá desde o ano de 1985.

A autora, fundamentou o pedido nos termos do artigo 1240 do Código Civil. Mencionado dispositivo estabelece: *“Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural”*.

Para a configuração da usucapião urbana é necessário o preenchimento dos requisitos legais previstos no mencionado dispositivo.

A autora, instruiu os autos com a declaração particular (**confira folhas 34**) em que afirma possuir dois imóveis registrados em seu nome, o primeiro, cuja certidão de matrícula é o de nº 144.388 (**confira folhas 35**), apesar de constar o seu nome e o de sua irmã, seria de propriedade exclusiva da irmã. O segundo, com a certidão de matrícula nº 122.163 (**confira folhas 39**) teria sido vendido, mediante contrato particular de compra e venda ao Sr. Carlos Roberto de Araújo e sua esposa Edineia de Fátima Araujo aos 28/07/2006 (**confira folhas 36/37**).

Em que pese o fato da autora não ser mais proprietária dos mencionados imóveis, estes encontram-se registrados em seu nome, portanto, ausente o requisito "desde



**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**

que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural".

**Nesse sentido:**

0008325-67.2011.8.26.0037 USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA – ARTIGO 183, DA CF – PRESCRIBENTES QUE RESIDEM NO IMÓVEL VIZINHO E SÃO PROPRIETÁRIOS DE OUTROS IMÓVEIS – AUSÊNCIA DOS REQUISITOS LEGAIS – SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA MANTIDA. RESULTADO: apelação desprovida. (Relator(a): Alexandre Coelho; Comarca: Araraquara; Órgão julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 09/12/2015; Data de registro: 11/12/2015)

Ademais, a mesma declaração particular (**confira folhas 34**) menciona que a autora reside na Rua Geminiano Costa, nº 1622, fato corroborado pela procuração e declaração de pobreza, ambas assinadas pela autora (**confira folhas 06 e 07**), restando claro que não preenche o requisito "utilizando-o para sua moradia ou de sua família". O imóvel usucapiendo, constituído de dois meio lotes, está localizado na Rua Riskalla Haddad (**confira folhas 10/13 e 14/17**) e não na Rua Geminiano Costa, local informado pela autora como sendo sua moradia.

**Nesse sentido:**

0002630-11.2010.8.26.0024 USUCAPIÃO ESPECIAL Sentença de improcedência Irresignação do autor Descabimento Requerente que não reside sozinho ou com família no imóvel Bem que consiste em mero lote de terreno onde o autor diz pretender edificar sua residência Ausência de requisito indispensável à usucapião especial urbana, fixado pelo artigo 1.240, CC Inviabilidade, ademais, do reconhecimento da usucapião extraordinária prevista pelo art.1238, 'caput' e § único, CC Posse exercida por lapso temporal inferior a 10 anos Improcedência confirmada Recurso não provido. (Relator(a): Walter Barone; Comarca: Andradina; Órgão julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 16/04/2014; Data de registro: 16/04/2014)

De rigor, portanto, a improcedência do pedido.

Diante do exposto, rejeito o pedido, resolvendo o mérito nos termos do artigo 487, I, do Código de Processo Civil. Custas pela autora, observando-se os benefícios da Justiça Gratuita.



**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**

Oportunamente, arquivem-se os autos.

P.I.C.

São Carlos, 10 de outubro de 2016.

**Juiz Alex Ricardo dos Santos Tavares**

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