



**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: **0015803-57.2012.8.26.0566**  
 Classe - Assunto **Usucapião - Usucapião Extraordinária**  
 Requerente: **Eli Jorge Hildebrand e outros**  
 Tipo Completo da Parte Passiva Principal << Informação indisponível >>  
 Informação indisponível >>:

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

Vistos.

**ELI JORGE HILDEBRAND, HÉLIO RODOLFO HILDEBRAND, SONIA HELENA HILDEBRAND, GIULIANO HILDEBRAND CARDINALI e TARITA HILDEBRAND CARDINALI** ajuizaram ação de usucapião. Aduzem, em síntese, que se tornaram possuidores do imóvel rural, denominado Fazenda Niágara, atualmente Fazenda "Esteio", situada no município de São Carlos, objeto da matrícula nº 21.948, do CRI local, cadastrado no INCRA sob o nº 5061851517, em razão de negócio materializado no "Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra, de Cessão e Transferência de Direitos de Contrato de Venda e Compra de Bem Imóvel, Cessão e transferência de Direitos Hereditários e outras avenças", firmado em 20 de março de 1985 entre Henrique Hildebrand, comprador e cessionário e Refrigerantes Campinas S/A, vendedora e cedente. Sustentam que sucederam Henrique Hildebrand nos direitos contratuais e posse face ao falecimento deste, ocorrido aos 19 de maio de 1988. Alegam que no instrumento particular de compromisso 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**

venda e compra ficou estabelecido que, na data de 21 de julho de 1985, a vendedora e cedente, outorgaria escritura pública definitiva em favor do comprador, contudo, em razão do retardamento nas expedições e Alvarás Judiciais, em razão dos vários falecimentos ocorridos, a outorga da escritura não pode ser concretizada. Afirmam que no imóvel existem várias benfeitorias que serão regularizadas e averbadas por ocasião do registro da usucapião. Salientam que o imóvel, encontra-se registrado em nome de Refrigerantes de Campinas S/A; Transcasa Transportes Campinas S/A; José Zákia, que também assina José Elias Zákia e sua mulher Maria Cury Zákia; Nelson Taufic Nacif e sua mulher Maria Giselda Zákia Taufic; Eurico Padilha Accordi e sua mulher Maria Benedita Zákia Accordi; Niasé Cury Zákia e sua mulher Maria Edna Vilagelin Zákia; Guilmer Cury Zákia e sua mulher Milza Bueno Zákia; José Maria Cury Zákia; Ercília Cury Zákia e Samy Cury Zákia. Afirmam que o imóvel foi adquirido em razão do "Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra, de Cessão e Transferência de Direitos de Contrato de Venda e Compra de Bem Imóvel, Cessão e transferência de Direitos Hereditários e outras avenças, firmado em 20 de março de 1985, e, desde esta data exercem a posse de forma mansa, pacífica e ininterrupta, *"animus domini"*.

Pleiteiam a declaração do domínio sobre o imóvel descrito na inicial.

Memorial descritivo a fls. 31/34 e planta a fls. 35.

Emenda à inicial a fls. 65, a qual foi recebida a fls.138/139 para inclusão no pólo ativo da ação, Giuliano Hildebrand Cardinali e Tarita Hildebrand Cardinali, filhos do usufrutuário Eugênio Cardinalli Júnior.

O confrontante Azouri Comércio Administração e Participações



**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**

Ltda, manifestou-se através de sua procuradora a fls.192 não se opondo ao pedido.

A União, por seu advogado (fls.206), informou que não tem interesse no deslinde da presente ação.

A confrontante CPFL (Companhia Paulista de Força e Luz) a fls.215 não se opõe ao pedido, desde que sejam respeitados os limites da linha de transmissão.

A Fazenda do Estado, através de seu procurador esclareceu às fls.215/219 que existem dois óbices à concordância da FESP com a usucapião. Em primeiro lugar sustenta que não foi demarcada na planta do imóvel a Área de Preservação Permanente (APP), nas margens do Ribeirão dos Negros e nas margens do Reservatório do 29. Em segundo lugar, não foi demarcada na planta do imóvel a faixa de 15,00 metros nas margens do Ribeirão dos Negros (que é um rio estadual e navegável) e do Reservatório do 29 (formado pelo Ribeirão dos Negros).

A confrontante Barra Agropecuária Ltda, em contestação de fls.229/235, manifesta a sua concordância com o pedido, mas ressalta alguns equívocos lançados no memorial e mapa da área usucapienda, na parte que lhe faz divisa. Esclarece ainda, que a área já se encontra georreferenciada e certificada pelo INCRA. Salienta que se faz necessária a correção acerca dos números das matrículas dos imóveis de sua propriedade, equivocadamente informados na peça inicial e documentos que a instruíram. A descrição correta seria: a "Fazenda Santa Teresinha da Barra – Gleba D" é objeto da Matrícula nº 127.193 e não 41.342; e a "Fazenda Cerrado – Gleba A" é objeto da matrícula nº 127.194 e não nº 115.008. Ademais, os autores não observaram a correta identificação dos marcos já existentes nessas divisas,



**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**

devidamente certificados pelo INCRA.

Memorial descritivo e planta a fls.309/314, em atendimento à manifestação da Fazenda Barra Agropecuária Ltda.

O Município de São Carlos (fls.334) não se opôs ao pedido, desde que seja mantida a estrada municipal com sua largura de 12,00 metros, que confronta com as áreas usucapiendas (Gleba A e Gleba B) e que é o meio de ligação com outras estradas que dão acesso ao perímetro urbano da cidade.

Expediu-se edital de citação dos interessados ausentes, incertos e desconhecidos às fls.343, 351,354 e 355.

Foram citados os confrontantes Henrique Hildebrand Júnior e Maria Judith Cazarim Hildebrand (fls. 348) que não apresentaram contestação (fls.356).

A Defensoria Pública, no exercício da curadoria especial dos interessados ausentes, incertos e desconhecidos apresentou contestação por negativa geral às folhas 368.

O Ministério Público deixou de intervir no feito às fls.377.

Expediu-se edital de citação das pessoas em cujo nome está registrado o imóvel José Zákia, que também assina José Elias Zakia, Maria Cury Zakia, Maria Benedita Zakia Accordi, Niasi Cury Zakia, Maria Edna Vilagelin Zakia, Mila Bueno Zakia, José Maria Cury Zakia, Ercília Cury Zakia, Trascasa Transportes Campinas Ltda., Nelson Taufic Nacir, Maria Giselda Zakia Taufic, Eurico Padilha Accordi, Guilmer Cury Zakia e Samy Cury Zakia, bem como seus cônjuges e sucessores as fls.399, 406, 407.

A Defensoria Pública, no exercício da curadoria especial das pessoas cujo nome está registrado o imóvel, bem como seus cônjuges e sucessores apresentou contestação por negativa geral às folhas 412/414.



**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**

Afirma a necessidade de nomeação de perito para elaboração de laudo pericial, a fim de evitar prejuízo aos confinantes se, a final, houver declaração judicial de usucapião em favor dos autores de área maior do que a que realmente consta do compromisso de compra e venda e outras avenças.

A confrontante Spal Indústria Brasileira de Bebidas S/A, em contestação a fls.416/420, requer a improcedência do pedido, alegando, em síntese que, a outorga de escritura ao Sr. Henrique Hildebrand, por previsão contratual, estava condicionada ao pagamento do preço. Sustenta que como não foi outorgada a escritura, o pagamento não foi feito em sua integralidade, portanto, não há comprovação dos elementos que ensejariam a declaração de Usucapião Extraordinário, haja vista que os autores não apresentaram de forma clara o cumprimento dos requisitos do art. 1238 do Código Civil.

Impugnação às contestações a fls.425/432.

Decisão saneadora a fls.456/458 deferiu a prova pericial para realização de perícia técnica.

A confrontante Barra Agropecuária Ltda., em manifestação a fls.537/539 afirma a desnecessidade da realização de perícia. No mais, requer a intimação dos autores para que façam a juntada aos autos de novos documentos com as devidas correções.

Juntou documentos (fls.540/545).

A CPFL apresentou quesitos a fls.547/548.

Instados a manifestarem-se sobre a petição de fls.537/539 os autores não o fizeram. Entretanto, o conteúdo da petição de fls.553 faz crer que os autores pretendem o prosseguimento da ação com a perícia determinada, arcando com o total dos honorários periciais.

Laudo pericial a fls.564/585.



**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**

Sobre o laudo manifestaram-se a CPFL a fls.595, os autores a fls.597/599 e a Defensoria Pública a fls.600.

A Fazenda Pública Estadual, por meio de seu procurador (fls. 605), declarou estar ciente sobre o teor do laudo pericial.

É o relatório.

Fundamento e decidido.

A procedência do pedido é de rigor.

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. 1238 – *"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"*.

A discordância da ré Barra Agropecuária Ltda. foi superada pela confecção de novo memorial descritivo (cf. petição a fls. 537/545).

No que tange à contestação da CPFL verifico que, após a confecção do laudo, houve concordância de sua parte (fls. 595) ao afirmar que a Companhia não impugna o laudo e que as redes de transmissão situadas na área a ser usucapidas encontram-se integralmente preservadas.

A Fazenda Pública por seu turno, em manifestação a fls. 605,





**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**

declarou estar ciente do laudo de fls. 564/585, sem qualquer oposição ou observação, de forma que se depreende que com os devidos reparos feitos aos mapas, concordou com o pedido.

Destarte, 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 de mais de quinze anos de posse (20.03.1985 a 23.07.2012), sem interrupção.

Nesse sentido, cumpridos os requisitos previstos no *caput* do artigo 1238 do Código Civil, e constatado *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 Eli Jorge Hildebrand, Hélio Rodolfo Hildebrand, Sonia Helena Hildebrand, Giuliano Hildebrand Cardinalli e Tarita Hildebrand Cardinalli sobre a área descrita na petição inicial, com as medidas e confrontações constantes do laudo de fls. 564/585, com fundamento no art. 1238 e seguintes do Código Civil. Expeça-se o necessário após o trânsito em julgado, salientando-se que o registro deve ser efetuado utilizando-se do memorial de fls. 309/314, bem como planta de fls. 579.

Publique-se e intinem-se. Oportunamente, arquivem-se.

São Carlos, 06 de outubro de 2017.

**Juiz(a) Flávia de Almeida Montingelli Zanferdini**

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