

**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: **1020128-53.2015.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Usucapião - Usucapião Extraordinária**
 Requerente: **Nilceia Pereira dos Santos**
 Requerido: **AM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS CIDADE ARACY LTDA.**

Justiça Gratuita

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

Vistos.

A autora **Nilceia Pereira dos Santos**, qualificada nos autos, ajuizou ação de Usucapião em face de AM Empreendimentos Imobiliários e Administração de bens próprios Cidade Aracy Ltda., qualificada nos autos, aduzindo, em síntese, que:

1. Está há mais de quinze anos na posse mansa, pacífica e ininterrupta do seguinte imóvel: "terreno sem benfeitorias, situado nesta cidade, município, comarca e circunscrição de São Carlos/SP, constituído do lote 286, da quadra 09, do loteamento denominado Jardim Social Presidente Collor, no município, comarca e circunscrição de São Carlos/SP, com inscrição municipal nº 20.187.015.001, matriculado sob o nº 92.837 no Cartório de Registro de Imóveis local;
2. Sobre o terreno foi edificada uma casa de moradia, contendo 86, 56 metros quadrados;

Batalha pelo domínio do imóvel, objeto da usucapião.

Certidão de matrícula nº 10/11.

Memorial descritivo e planta de fls. 12/13.

1020128-53.2015.8.26.0566 - lauda 1


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

Expediu-se edital para conhecimento dos interessados ausentes, incertos e desconhecidos (**cf. fls. 35**).

As Procuradorias Municipal, Estadual e da União, manifestaram-se, respectivamente, às folhas 36/37, 39 e 46, não tendo interesse na causa.

O imóvel confinante foi vendido ao Sr. Edmilson Rodrigues da Silva e sua esposa Nilza Maria da Silva Ribeiro, que citados pessoalmente às folhas 42, não se opuseram ao pedido.

Citada pessoalmente a fls. 45, a confrontante Andrea Deise Alves dos Santos, não apresentou contestação.

A ré, AM Empreendimentos Imobiliários e administração de bens próprios Cidade Aracy Ltda., em contestação de folhas 50/56, não se opõe ao pedido, alegando, em síntese, que: a) compromissou o lote para o Sr. Silvio Francisco Nunes no ano de 2000; b) o imóvel foi integralmente quitado no ano de 2011 e, por esta razão contactou o Sr. Silvio para que fosse outorgada a escritura para registro do imóvel; c) a autora e o Sr. Amauri Fernando Martins compareceram em sua sede informando que compraram há muitos anos o lote do Sr. Silvio; d) o responsável pelo pagamento do IPTU do imóvel é o atual possuidor Sr. Amauri; e) o Sr. Silvio é falecido desde 14.02.2012. Requer a sua exclusão do polo passivo da presente ação.

Com a contestação vieram aos autos documentos (fls. 63/65).

Memorial descritivo e croqui de folhas 12/13.

Citados, os confrontantes Andrea Deise Alves dos Santos (fls. 45) e Valdir Perez Medula (fls. 80), não apresentaram contestação.

O Ministério Público declinou de oficiar no feito às folhas 85.

A Defensoria Pública declinou de oficiar no feito às folhas 88.

Proferida sentença de improcedência do pedido (fls. 89/92).



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

Interposto recurso pela autora, foi dado provimento ao recurso, anulando-se a sentença proferida e determinando-se a produção de prova oral, a fim de comprovar-se o *animus domini*.

Em manifestação a fls. 139/140 a autora requereu a inclusão de Amauri Fernando Martins no pólo ativo do pedido e colacionou aos autos certidão de óbito do Sr. Silvio Francisco Nunes (fls. 144) e contas de água e esgoto, IPTU e energia elétrica (fls.145/150).

Realizada audiência de instrução e julgamento, foi indeferida a inclusão de Amauri Fernando Martins no pólo ativo da lide e foi colhido o depoimento da autora Nilcéia Pereira dos Santos e de suas testemunhas Edileuza Andrade da Silva e João Basílio de Souza. Nessa oportunidade a ré reiterou suas manifestações anteriores e a autora o fez a fls. 157/158.

É o relatório.

Decido.

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. 1.238 – "*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*".


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. Sustenta que adquiriu os direitos sobre o imóvel há mais de quinze anos e, desde o início da posse o possui de forma contínua e pacífica, com justo título e boa fé, sem interrupção nem oposição, com *animus domini*. Sobre o imóvel foi edificada uma casa de moradia, contendo 80,56 metros quadrados. Assim, pretende que lhe seja declarado o domínio sobre o mencionado imóvel, uma vez que detém a posse mansa, pacífica, sem interrupção nem oposição, com *animus domini*.

Os documentos colacionados aos autos, contas de água e esgoto (fls. 145/146), IPTU (fls. 147/148) e energia elétrica (fls. 149/150) comprovam que a autora vem efetuando o pagamento das contas e impostos relativos ao imóvel, objeto da usucapião.

A autora Nilceia Pereira dos Santos em depoimento pessoal afirmou que permutou a casa com o Sr. Silvio que veio a falecer e que está na posse da casa desde o ano 2000. Suas testemunhas, Edileuza Andrade da Silva e João Basílio de Souza prestaram depoimentos em audiência de instrução e julgamento, confirmando a versão da autora, de que detem a posse do imóvel, sem contestação, há mais de dezessete anos.

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 exigido pelo artigo 1.238 do Código Civil, com mais de quinze anos de posse, sem interrupção, nem oposição, o que se confirma pela não manifestação de interesse contrário ou simples negação geral dos interessados, dos confrontantes, e dos entes públicos.

Nesse sentido, cumpridos os requisitos previstos no caput do



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

artigo 1.238 do Código Civil, e constatado o *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 Nilceia Pereira dos Santos, sobre a área descrita na petição inicial, memorial descritivo e planta de fls. 12/13, com fundamento no art. 1.238 e seguintes do Código Civil, servindo a sentença como título para transcrição no Cartório de Registro de Imóveis, abrindo-se matrícula, se necessário.

Custas “*ex lege*”.

Publique-se, intime-se.

São Carlos, 21 de fevereiro de 2018.

Juiz(a) Flávia de Almeida Montingelli Zanferdini

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