



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**2ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760**

### CONCLUSÃO

Em 30/10/2014 10:29:41, faço estes autos conclusos ao MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de São Carlos, Dr. Paulo César Scanavez.  
 Eu, \_\_\_\_\_, Escr., subscrevi.

### SENTENÇA

Processo nº: **0012024-94.2012.8.26.0566**  
 Classe – Assunto: **Usucapião - Propriedade**  
 Requerentes: **Mitsuo Serikawa e Tomoko Nakaema Serikawa**  
 Requeridos: **Cobandes Sa Sociedade Bandeirante de Empreendimentos Sociais, Imobiliária Faixa Azul e Pedro Luiz Alvez**

Juiz de Direito: **Paulo César Scanavez**

**Mitsuo Serikawa**, RG n. 5.223.829-SSP/SP, CPF n. 746.737.638-72, casado em comunhão universal de bens com **Tomoko Nakaema Serikawa**, RG n. 6.989.168-0-SSP/SP, CPF n. 002.704.918-30, alegando que exercem posse mansa, pacífica, sem oposição de quem quer seja, com ânimo de dono, ininterrupta, há 17 anos sobre o imóvel denominado Chácara Haru, situado na região denominada Aracê de Santo Antônio III, neste município, existindo sobre o mesmo uma casa sede, casa de caseiro, poço profundo, pomar com árvores frutíferas, pequeno lago, área de lazer, campo de futebol, depósito, galinheiro e cercas de arame nas divisas, com 2,01,25 has, a ser destacada da matrícula 105.625 do CRI local, cujo perímetro é de 781,82m, cuja descrição pormenorizada consta de fl. 298, nela existindo APP de 0,16,00 há e Área de Reserva de 1,19,30 has, conforme planta do imóvel georreferenciado a fl. 299. Adquiriram os direitos sobre esse imóvel por instrumento particular datado de 19.08.1995. Conquistaram assim o domínio desse imóvel pela usucapião extraordinária. Pedem a procedência da ação para ser declarado em favor dos autores o domínio sobre essa área pela usucapião. Documentos às fls. 07/103.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**2ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760**

A inicial foi emendada. O Oficial do CRI prestou a informação de fl. 123. Os litisconsortes necessários foram citados pessoalmente e por edital. As Fazendas Públicas manifestaram concordância ao pedido conforme fls. 129/130, 144/151, 178 e 151. Os memoriais descritivos e plantas de fls. 63, 72/74, 135/138 e 169/171 foram substituídos pelo trabalho técnico de fls. 298/299. Nenhum litisconsorte necessário passivo contestou, a não ser a curadora especial que o fez a fl. 286 por negação geral, sustentando a ausência dos requisitos legais exigidos para a declaração da usucapião, não tendo os autores comprovado a posse longa apta à conquista do domínio sobre o imóvel, assim como ser irregular a descrição do imóvel nos termos de fls. 259, não tendo havido a averbação da APP e da Reserva Legal. Prova oral às fls. 287/289. Laudo pericial às fls. 245/270. Em alegações finais, as partes reiteraram os seus anteriores pronunciamentos (fl. 286), tendo o MP a fl. 307 opinado pela procedência da ação.

É o relatório. Fundamento e decido.

O autor Mitsuo Serikawa figurou como cessionário dos direitos sobre o imóvel conforme instrumento particular datado de 23.08.1995 (fls. 14/15) e desde então os autores passaram a exercer posse *ad usucapionem* sobre esse bem. Os cedentes (Pedro Luiz Alves e sua mulher Rosimeire S. Alves) haviam adquirido esse imóvel da Cobandes S/A em 03.07.1989 (fls. 12) e desde esse momento passaram a exercer posse sobre o mesmo, posteriormente cedida aos autores.

A posse desses cedentes foi exercida com todos os atributos exigidos para a conquista do domínio do imóvel pela usucapião, mas não se completara o requisito temporal vintenário, então exigido, para a obtenção daquele domínio. Entretanto, essa posse foi transmitida aos autores de modo que têm estes o direito de acrescentar à sua posse (exercida desde 23.08.1995) a dos seus antecessores, conforme previsão no artigo 1.243, do Código Civil.

A prova oral produzida às fls. 287/289 confirmou a longa posse dos autores exercida sobre a referida chácara, cujo imóvel está cercado em suas divisas. Os autores cuidam dessa propriedade com ânimo de dono. Essa posse, desde 1989, tem sido exercida de modo manso, pacífico, sem oposição de quem quer seja e de modo contínuo pelos autores. As pessoas reconhecem estes como os donos desse bem.

Nenhum litisconsorte necessário ofereceu resistência ao pedido inicial. As Fazendas Públicas concordaram com a pretensão declaratória dos autores. Apenas a curadora especial apresentou a indispensável contestação.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**2ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760**

No laudo pericial de fls. 246/270 o vistor apresentou a exaustiva e explicativa conclusão de fls. 259/260, enfatizando: “a) todas as divisas da área usucapienda encontram-se definidas por divisores físicos ou por alinhamentos entre pontos materializados; b) não constatou conflito de divisas no local e não há indícios de que a usucapião traga prejuízos à Municipalidade ou a demais terceiros; c) não existem outros confrontantes do imóvel ou potenciais interessados além dos referidos nos autos; d) o imóvel é dotado de acessões e benfeitorias, estando presentes os indícios clássicos caracterizadores de posse e sua compatibilidade com o tempo indicado na inicial; e) apenas os autores exercem posse sobre o imóvel; este é parte do imóvel objeto da matrícula n. 105.625”.

A recomendação da letra “i” de fl. 259 foi atendida pelos autores às fls. 298/299, o que mereceu a aprovação do Município de São Carlos e do MP, conforme fls. 305 e 307.

Os autores conquistaram o domínio do imóvel por força da usucapião prevista no artigo 1.238, caput, do Código Civil. Preencheram todos os requisitos exigidos pela legislação para a conquista dessa propriedade.

**JULGO PROCEDENTE** a ação para declarar que os autores conquistaram o domínio do imóvel descrito no relatório, pela usucapião do artigo 1.238, caput, do Código Civil. Depois do trânsito em julgado, expedir-se-á carta de sentença em favor dos autores, com cópia desta sentença, do memorial descritivo de fls. 298, da planta de fl. 299 e laudo pericial de fls. 245/266, para os fins de registro imobiliário. Constará ainda dessa carta a cópia da certidão do trânsito em julgado. Não incide imposto de inter-vivos, já que se trata de aquisição originária. A preocupação desse juízo de expedir carta de sentença e não o habitual mandado se deve ao fato de que haverá necessidade também de serem averbadas a APP e Área de Reserva Legal, ambas destacadas na planta de fls. 299. Custas finais a cargo dos autores. Isento os réus do pagamento de honorários advocatícios e custas, pois não ofereceram resistência alguma ao pedido.

P.R.I.

São Carlos, 10 de novembro de 2014.

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