



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
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA/MANDADO

Processo Digital nº: **1010134-35.2014.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Usucapião - Usucapião Extraordinária**
 Requerente: **Cleodelina Santanin e outro**
 Requerido: **AM Empreendimentos Imobiliários e Administração de Bens Próprios**
Cidade Aracy Ltda

Justiça Gratuita

Juiz de Direito: **Dr. Marcelo Luiz Seixas Cabral**

Vistos.

Cuida-se de ação de usucapião extraordinária promovida por **CLEODELINA SANTANIN** e seu companheiro **ALAOR ALVES MOREIRA** em face de **AGRO PECUÁRIA E ADMINISTRAÇÃO DE BENS CIDADE ARACY S/C LIMITADA**. Alegam, em resumo, que no ano de 1990 celebrou com a ré o contrato de cessão de direitos, no qual lhe foram cedidos todos os direitos sobre o bem imóvel cadastrado na Municipalidade sob o nº 20.205.022.001, e desde então passaram a ter a posse do bem, construindo a residência onde moram. Esclarecem que o contrato foi feito apenas em nome do autor, mas na época ambos já viviam em união estável. Conta, ainda, que a ré havia se comprometido a regularizar o loteamento e transferir a propriedade do imóvel, porém até a presente data isso não se deu. Pedem a declaração de aquisição da propriedade por meio da usucapião.

Com a inicial vieram os documentos de fls. 06/25.

Foi concedida a gratuidade à fl. 25.

Promovidas todas as citações necessárias, a FESP, o Município e a União informaram que não têm interesse na causa (fls. 50, 90 e 104). A ré, devidamente citada à fl. 45, disse que o imóvel cedido aos autores não é individualizado, tendo uma descrição abstrata. Assevera, ainda, que até os dias de hoje não foi possível a regularização do loteamento, principalmente por causa de uma "viela sanitária". Pede a nomeação à autoria da Municipalidade, para que se manifeste sobre o caso; requer que se considere que a solução do caso não dependia unicamente de si e, por fim, diz não se opor ao pleito dos requerentes.

Réplica às fls. 88/89.

Nova manifestação do Município de São Carlos à fl. 104.

O confrontante Marcelo Noletto do Vale, não localizado, teve curador especial nomeado, apresentando contestação por negativa geral (fls. 115/116).



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

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Audiência de instrução às fls. 151/154.

Houve manifestação do Oficial do Cartório de Registro de imóveis à fl. 158.

Foram apresentadas alegações finais por ambas as partes, conforme fls. 164/175 e 179.

É o relatório.

Fundamento e Decido.

Primeiramente, de plano afasto o pedido de nomeação à autoria ou qualquer inclusão na lide da Municipalidade. Não há legitimidade do Município de São Carlos para figurar no polo passivo da demanda, havendo sim com relação à ré, que firmou o contrato de cessão de direitos do imóvel, como se depreende do documento de fl. 11.

Estes autos não se prestam à resolução de supostos problemas administrativos municipais da ré, mas tão somente para apreciar o pedido de usucapião, no qual o Município apenas figura obrigatoriamente como terceiro interessado, vindo aos autos justamente para informar que não tem interesse no feito e não se opõe ao pedido (fl. 104).

Pois bem, a usucapião é modo originário de aquisição da propriedade e de outros direitos reais pela posse prolongada da coisa com a observância dos requisitos legais. E o artigo 550 do Código Civil/1961 (art. 1.238, CC/02) prevê esses requisitos.

Nos dizeres de ARNALDO RIZZARDO, *usucapião é modo originário de aquisição, pela qual a pessoa que exerce a posse em um imóvel, por certo prazo previsto em lei, adquire-lhe o domínio, desde que sua posse tenha satisfeito certos requisitos* (Direito das Coisas. 7ª edição – Rio de Janeiro: Forense, 2014).

No caso em tela, os autores noticiaram que em 20 de maio de 1990, o requerente Alaor Alves Moreira, já em união estável com Cleodelina Santanin (fato incontroverso nos autos), adquiriu da requerida "Agro Pecuária e Administração de bens Cidade Aracy S/C Ltda" um imóvel consistente no lote 1202, nesta cidade, porém sem matrícula própria.

Dispõe o art. 1.238, *caput*, do Código Civil: “Aquele que, por 15 anos (quinze) anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e 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”.

O Código Civil anterior, em seu artigo 550, estabelecia um prazo de 20 anos para a usucapião extraordinária.

Destarte, ante as provas carreadas aos autos, notadamente os documentos de fls. 11/25, forçoso convir estar provada suficientemente a posse exercida pelos requerentes, de forma contínua e pacífica, positivando o atendimento dos requisitos da usucapião extraordinária.



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
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Ademais, a ausência de contrariedade dos interessados certos e das Fazendas Públicas reforça ainda mais a convicção acerca do preenchimento dos requisitos necessários à usucapião.

No mesmo sentido foram as duas testemunhas em juízo.

A ré, embora não se oponha ao pedido, faz considerações no sentido de que não é possível a regularização sem providências junto a setores competentes da Prefeitura local, porém tal impossibilidade não foi ventilada pelo CRI, tampouco pela Municipalidade.

No mais, o imóvel está devidamente caracterizado na planta e memorial descritivo de fls. 24/25, impondo-se a procedência do pedido.

Ante todo o exposto, **JULGO PROCEDENTE** o pedido de usucapião para declarar o domínio dos promoventes **CLEODELINA SANTANIN** e **ALAOR ALVES MOREIRA** sobre o imóvel descrito no memorial descritivo e levantamento planimétrico de fls. 24/25.

Não houve oposição ao pedido dos autores, razão pela qual não há fixação de qualquer verba sucumbencial.

Com a certidão de trânsito em julgado, servirá a cópia da presente decisão, devidamente instruída com as principais peças dos autos, como **MANDADO PARA REGISTRO**, no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca, inclusive para abertura de matrícula.

Em prestígio ao princípio da celeridade processual, e em observância à gratuidade concedida à fl. 26, caberá ao cartório providenciar a impressão e o encaminhamento dos documentos mencionados no parágrafo acima.

P.R.I.C. e archive-se, oportunamente.

MARCELO LUIZ SEIXAS CABRAL
 Juiz de Direito
 (assinado digitalmente)

São Carlos, 29 de abril de 2016.

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