



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

Processo Físico nº: **0000939-77.2013.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Usucapião - Usucapião Ordinária**
 Requerente: **Jose Lairto Rosante e outro**
 Requerido: **Ranildo Serafim dos Santos e outro**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Daniel Felipe Scherer Borborema

Relatório do processo nº 0000939-77.2013.8.26.0566

Jose Lairto Rosante e s/m Marlene Pascoal Costa (incluída no pólo passivo através de emenda à inicial, fls. 24) propõem **ação de usucapião** relativamente ao imóvel individualizado às fls. 14/16, com fulcro no art. 183 da CF.

As fazendas públicas foram científicadas, tendo a estadual e a federal informado não ter objeção ao pleito (fls. 38, 41), e a municipal pedido a improcedência em razão de estar em andamento outra ação, movida por *Ranildo Sarafim dos Santos*, com o mesmo objeto (fls. 99/100).

O edital do art. 942 do CPC foi publicado (fls. 28).

Os confrontantes foram citados (fls. 45, 47).

Ranildo Sarafim dos Santos contestou (fls. 51/55), alegando, em preliminar, coisa julgada material pois sagrou-se vencedor em ação possessória que moveu contra os autores, e, no mérito, sustenta que o imóvel é de sua propriedade, e os autores não o usucapiram.

Os autores, em réplica (fls. 104/107), sustentam que o imóvel usucapiendo não se confunde com aquele que foi objeto da ação de reintegração de posse, e que são os proprietários, por usucapião.



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

O processo foi saneado, determinando-se a produção de prova oral (fls. 110), mas, em audiência, não arroladas quaisquer testemunhas, tão-somente foi ouvido o réu (fls. 118).

A partir daí, os atos processuais de todos os feitos passaram a ser materializados nestes autos, determinando-se a realização de perícia (fls. 122), cujo laudo aportou aos autos (fls. 147/170), e sobre o qual manifestaram-se os autores (fls. 178/179), silenciando os réus (fls. 205).

Relatório do processo nº 0002661-49.2013.8.26.0566

Jose Lairto Rosante propõe ação de reintegração de posse contra Ranildo Sarafim dos Santos, pedindo tutela possessória relativamente ao mesmo imóvel objeto da ação de usucapião *supra* relatada.

Ranildo Sarafim dos Santos contestou (fls. 45/49), alegando, em preliminar, coisa julgada material pois sagrou-se vencedor em ação possessória que moveu contra o autor, e, no mérito, sustenta que o imóvel é de sua propriedade, e não do autor, e que não houve qualquer esbulho.

O autor, em réplica (fls. 97/99), sustenta que o imóvel objeto da presente ação não é o mesmo que foi tutelado na ação possessória antiga, referida pelo réu na contestação.

O processo foi saneado, determinando-se a produção de prova oral (fls. 101), mas, em audiência, não arroladas quaisquer testemunhas, tão-somente foi ouvido o autor (fls. 109).

A partir daí, os atos processuais passaram a realizar-se nos autos principais.

Relatório do processo nº 0006858-77.2013.8.26.0566

Ranildo Sarafim dos Santos propõe ação de usucapião relativamente ao imóvel individualizado às fls. 56/57.

As fazendas públicas foram científicadas, tendo a estadual e a federal informado não ter objeção ao pleito (fls. 40, 47), e a municipal pedido a improcedência em razão de estar em andamento outra ação, movida por *Jose Lairto Rosante* e s/m *Marlene Pascoal Costa*,



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

com o mesmo objeto (fls. 43/44).

O edital do art. 942 do CPC foi publicado (fls. 33).

Os confrontantes foram citados (fls. 51).

Jose Lairto Rosante e s/m Marlene Pascoal Costa contestaram (fls. 86/93), sustentando serem os proprietários, por usucapião, do referido bem.

A partir daí, os atos processuais passaram a realizar-se nos autos principais.

Fundamentação

Julgo em conjunto as três ações acima relatadas, ante a conexão existente.

Julgo-as antecipadamente, na forma do art. 355, I do CPC-15, uma vez que não há necessidade de produção de outras provas, valendo lembrar que, "presentes as condições que ensejam o julgamento antecipado da causa, é dever do juiz, e não mera faculdade, assim proceder" (STJ, REsp 2.832-RJ, rel. Min. Sálvio de Figueiredo, j. 04/12/91).

O Lote 01 da Quadra 02 do Loteamento Jardim Cruzeiro foi dividido em Lote 01-A, objeto da mat. 44.083, e Lote 01-B, objeto da mat. 44.084, podendo ser identificados no *croquis* de fls. 153.

O proprietário registrário do Lote 01-A é Ranildo.

A controvérsia diz respeito a áreas com acessões e divisas bem retratadas na planta de fls. 152, áreas que, como notamos pela elucidativa sobreposição de fls. 155, estão inseridas nesse Lote 01-A e para além dela (sem invadir o Lote 01-B).

O perito, na sequência, identifica (a) o imóvel objeto da usucapião movida por Jose Lairto e Marlene: destacado em azul no *croquis* de fls. 156, tem parte inserida na mat. 44.083, e parte fora dela (b) o imóvel objeto da usucapião movida por Ranildo: destacado em verde no *croquis* de fls. 157, corresponde a uma parte situada exclusivamente fora da mat. 44.083.

A lide está, pois, bem clara, salientando-se que entre a área que Jose Lairto e Marlene pretendem usucapir, e a área que eles mesmos reconhecem pertencer a Ranildo, há um



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

muro divisório, que pode ser visto na Foto 02 de fls. 168: à sua esquerda, o terreno indiscutivelmente de Ranildo; à direita, o terreno com a cobertura simples, postulado por Jose Lairto e Marlene.

Passa-se ao julgamento, iniciando pelas preliminares.

A preliminar de coisa julgada com fundamento na sentença (fls. 90/91), que transitou em julgado, proferida na ação possessória (inicial, fls. 68/77) que tramitou na 4ª Vara Cível local, não deve ser admitida.

Lida a sentença daquela ação, observamos que, ante a ausência de prova sobre a posse, aquela demanda foi resolvida em favor de quem apresentava o melhor título de proprietário, ou seja, Ranildo, vez que é o proprietário tabular da mat. 44.083. Ora, no presente caso a disputa é distinta, e aqui o objeto de julgamento recairá sobre o suporte fático da usucapião. Sem qualquer fundamento, a alegação de coisa julgada.

Ingressa-se no mérito.

A ação de usucapião movida por Jose Lairto e Marlene é improcedente.

Com efeito, como vimos acima, Jose Lairto e Marlene postulam a declaração de propriedade de imóvel situado parte dentro e parte fora da mat. 44.083 (destaque em azul, *croquis* de fls. 156).

Segundo o art. 183 da CF, para a aquisição da propriedade deveriam eles ter possuído como sua a área, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família.

Não comprovaram, porém, tais requisitos.

Um primeiro ponto a observar é que o imóvel postulado por Jose Lairto e Marlene, à direita do muro, não tem condições de servir como residência, fato exposto pelo perito e que confirmamos nas Fotos 05, 06, 07 e 08 de fls. 169/170.

Ora, a dicção do art. 183 da CF é clara quanto à necessidade de que a posse seja


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

exercida para a moradia pessoal ou familiar, requisito que, indubitavelmente, não foi atendido, portanto.

Se não bastasse, o perito não logrou conclusão a propósito de quem exerceu a posse, nos últimos anos, sobre a área *usucapienda*. Confira-se fls. 158.

Por fim, a prova dos requisitos necessários deveria ter sido produzida pelos autores na audiência de instrução designada com tal objetivo, às fls. 110, entretanto nenhuma testemunha foi arrolada ou trazida à audiência, na qual tão-somente foi colhido o depoimento pessoal de Ranildo, fls. 118.

A ação de usucapião movida por Ranildo é improcedente.

Com efeito, como vimos acima, Ranildo postula a declaração de propriedade de área situada fora da mat. 44.083 (destaque em verde, croquis de fls. 157).

Segundo o art. 1.242 do CC, para a aquisição da propriedade deveria ele ter possuído como sua a área, por 10 anos, ininterruptamente e sem oposição, com justo título e boa-fé.

Não comprovou, porém, tais requisitos.

Um primeiro ponto a observar é que o imóvel postulado por Ranildo está fora da mat. 44.083 e, portanto, não é objeto da escritura pública de fls. 54/58, conseqüentemente não se fala em justo título, um dos requisitos legais.

Se não bastasse, o perito não logrou conclusão a propósito de quem exerceu a posse, nos últimos anos, sobre essa área. Confira-se fls. 158.

Por fim, Ranildo não produziu qualquer prova a propósito do exercício da posse, de modo ininterrupto e sem oposição, pelo período necessário para a usucapião sem justo título.

A ação de usucapião movida por Jose Lairto e Marlene é improcedente.

Isto porque não comprovaram o exercício prévio da posse, sobre o imóvel que



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

teria sido esbulhado por Ranildo.

Realmente, foi designada, nos autos dessa ação possessória, ação de instrução e julgamento, entretanto nenhuma testemunha foi arrolada ou trazida pelos autores, tendo-se apenas ouvido Ranildo, confira-se fls. 108/109 daqueles autos.

Tal a solução das três lides, salientando-se que, em síntese, a título de tutela jurídica, o resultado final – por conta da improcedência das ações movidas por José Lairto e Marlene - implica tutelar a propriedade e a posse de Ranildo sobre a totalidade do imóvel objeto da mat. 44.083, parte em amarelo de fls. 155, não tutelando qualquer direito, de quaisquer das partes, sobre a área externa a essa matrícula.

Dispositivo

Ante o exposto, julgo improcedentes todas as ações.

Na ação 0000939-77.2013.8.26.0566, condeno os autores nas verbas sucumbenciais, arbitrados os honorários, por equidade, em R\$ 880,00, observada a AJG.

Na ação 0002661-49.2013.8.26.0566, condeno os autores nas verbas sucumbenciais, arbitrados os honorários, por equidade, em R\$ 880,00, observada a AJG.

Na ação 0006858-77.2013.8.26.0566, condeno o autor nas verbas sucumbenciais, arbitrados os honorários, por equidade, em R\$ 880,00, observada a AJG.

P.R.I.

São Carlos, 30 de junho de 2016.

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



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