



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 Digital nº: **1016097-87.2015.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Usucapião - Aquisição**
 Requerente: **Joaquim Bordini do Amaral Neto e outro**
 :

Prioridade Idoso

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Daniel Luiz Maia Santos**

Vistos.

Vera Lúcia Fontana Bordini do Amaral e Joaquim Bordini do Amaral Neto ajuizaram ação de usucapião alegando, em síntese, ter adquirido o imóvel descrito na petição inicial, situado na Rua Totó Leite, n. 1.937, por formal de partilha expedido nos autos n. 1.179/1982, mas o registro não foi possível porque inexistia matrícula ou transcrição de referido imóvel no Cartório de Registro de Imóveis. Alegaram exercer posse sobre referido imóvel há mais de 33 anos, o que configura a aquisição originária, por meio da usucapião. Por isso, requereram a citação dos confrontantes e de eventuais interessados, por edital, postulando a procedência do pedido, a fim de que seja reconhecido o domínio deles sobre o bem. Juntaram documentos.

Os interessados e os confrontantes foram citados.

O Município de São Carlos foi cientificado e apontou a necessidade de retificação do memorial descritivo e do croqui, pois em desacordo com a realidade do imóvel. No mais, nada opôs ao pedido, por inexistir confrontação com área do domínio público.

A Fazenda do Estado de São Paulo e União ingressaram no feito e nada opuseram ao pedido.

Soares Camargo S/A Comércio e Administração compareceu aos autos na condição de interessada e alegou que os autores pretendem usucapir parte de via pública do Município de São Carlos, o que viola o ordenamento jurídico, por se tratar de medida vedada pela Constituição. Disse que o imóvel que os autores pretendem adquirir não confronta com o da Soares e Camargo, e que o imóvel de sua propriedade não ocupa parte



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

de via pública, conforme constou no croqui apresentado. Se acolhido o pedido na forma como deduzido a entrada para seu imóvel será drasticamente afetada, porque os autores tomarão parte (metade) da rua. Afirmou que os autores cercaram parte do local em desacordo com determinação legal, regulamentar ou judicial, pugnando ao final pela improcedência parcial do pedido. Juntou documentos.

Os autores apresentaram réplica.

Os interessados citados por edital apresentaram contestação por negativa geral, por meio de Curador Especial.

O Município de São Carlos, instado a se manifestar especificamente sobre a informação de que a área usucapienda conteria parte de uma via pública, reafirmou novamente a ausência de oposição ao pedido.

O Oficial do Cartório de Registro de Imóveis local prestou informações.

Designou-se audiência de instrução e julgamento, oportunidade em que foram ouvidas três testemunhas, encerrando-se a instrução processual em referido ato, com a abertura de prazo para apresentação de alegações finais escritas.

O Ministério Público apresentou manifestação.

É o relatório.

Fundamento e decido.

O pedido é procedente.

Os autores deduziram o pedido com base no artigo 1.242, *caput*, do Código Civil, que prevê a aquisição originária da propriedade por meio da denominada usucapião ordinária: *Art. 1.242. Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos.*

Dois elementos devem estar presentes em qualquer modalidade de usucapião, quais sejam, o tempo e a posse. Esta última, ainda, não basta que seja posse normal (*ad interdicta*), exigindo-se a denominada posse *ad usucapionem*, na qual, além da visibilidade do domínio, deve ter o usucapiente uma posse com qualidades especiais, ou seja, que cumpra o tempo exigido por lei; sem interrupção (posse contínua) nem oposição (posse pacífica), e ter como seu o imóvel (*animus domini*).

E estes requisitos foram comprovados nos autos, pois o início de prova

**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**

documental a respeito da aquisição do imóvel por herança foi confirmado pela prova oral produzida pelos autores, o que demonstra que eles exercem posse sobre referido bem há aproximadamente quarenta anos. Não houve oposição dos outros confrontantes, bem como dos entes públicos.

Houve objeção de uma pessoa jurídica, Soares Camargo S/A Comércio e Administração, em razão de parte do terreno objeto do pedido se tratar de uma via pública, o que tornaria a usucapião impossível de se concretizar, além da influência sobre a única saída de seu imóvel, pois a rua seria reduzida pela metade, impedindo a entrada de veículos pelo local.

Ocorre que estas objeções não ficaram comprovadas nos autos. A questão de a área usucapienda recair sobre uma via pública restou superada porque o próprio Município de São Carlos declarou a inexistência de óbice ao acolhimento da pretensão, tendo afirmado que: *Após estudos e análises dos documentos concluiu a Secretaria Municipal da Habitação e Desenvolvimento Urbano que a Ação de Usucapião não traz prejuízos para área pública e que o lote 48 da Vila Arnaldo, de Propriedade de Soares Camargo, possui apenas acesso por um chanfro da via pública. A Secretaria Municipal da Habitação e Desenvolvimento Urbano acrescenta que a propriedade de Soares Camargo não é confrontante da área objeto da Ação de Usucapião promovida por Vera L Lucia Fontana B. Amaral, mas sim confronta com a parte destinada a Fernando Raymundo Fontana.*

Acrescente-se que a prova oral não revelou este prejuízo drástico à entrada do imóvel da interessada resistente, até porque não se constatou a invasão da via pública conforme declarado pela própria municipalidade. Era ônus da parte supostamente prejudicada demonstrar que o acolhimento do pedido teria o condão de lhe causar algum prejuízo.

Eventuais atos praticados pelo Município (mudança de cerca existente no local, com impedimento de acesso ao imóvel da interessada) são questões que refogem ao objeto desta demanda e caso haja algum ato praticado neste sentido, caberá à interessada, supostamente lesada, procurar pelas vias próprias a reparação do prejuízo. O que não se pode é evitar a aquisição do domínio pelos autores, uma vez comprovados os requisitos


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

legais para tanto.

Embora o Oficial do Registro de Imóveis tenha apresentado a matrícula de um imóvel (fl. 230), não se sabe ao certo se ela representa exatamente o imóvel descrito às fls. 107/109, até mesmo porque o delegatário não afirmou expressamente a identidade entre a área objeto do pedido e a matrícula por ele apresentada. Assim, se o caso, deverá proceder-se à abertura de uma nova matrícula para regularizar a aquisição originária da propriedade por parte dos autores.

Por fim, deixa-se de impor à interessada os ônus sucumbenciais, pois ela não deu causa ao ajuizamento da ação por parte dos autores. Sua atuação limitou-se à defesa de um possível estado jurídico passível de proteção, o que restou afastado. Ademais, a objeção por ela apresentada não demandou a necessidade de produção de prova técnica ou que ensejasse aos autores custos extraordinários (além das despesas inerentes ao ingresso em juízo e com instrução processual), de modo que pela aplicação do princípio da causalidade não poderia ela ser responsabilizada pelas despesas processuais e por honorários advocatícios. É claro que as despesas que ela já adiantou, porque decorrentes do ingresso na demanda, ficam sob sua responsabilidade.

Ante o exposto, **julgo procedente o pedido, para declarar o domínio dos autores sobre o imóvel descrito na petição inicial, conforme memorial descritivo e planta (fls. 107/109) que passam a fazer parte integrante desta sentença, extinguindo-se o processo, com resolução do mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.**

Após o trânsito em julgado, expeça-se mandado de registro. Se o caso, deverá ser aberta uma nova matrícula para regularização da aquisição originária da propriedade ora declarada.

Sem sucumbência, nos termos da fundamentação.

Publique-se e intime-se.

São Carlos, 23 de outubro de 2017.

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