

**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: **1006788-42.2015.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Usucapião - Usucapião Ordinária**
 Requerente: **Marcos Jamami**
 Requerido: **ELZA APARECIDA DA SILVA**

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

Espólio de Marcos Jamami ajuizou ação de usucapião alegando, em síntese, ter adquirido o imóvel situado na Rua Major Manoel Antonio de Mattos, nº 664, Vila Santo Antonio, nesta cidade de São Carlos/SP, em 14.07.1993 mediante contrato particular de venda e compra de imóvel celebrado com os herdeiros de Joaquim Soares e Rosa Gianlorenso Soares, a quem foi pago integralmente o preço pactuado. Disse que um dos herdeiros alegou não ter recebido sua parte no preço, sendo necessário o ajuizamento de ação de adjudicação compulsória, a qual foi julgada procedente. O registro do título, entretanto, foi obstado em razão de questões formais ligadas à declaração prestada pelo herdeiro Antonio Soares a respeito de seu casamento e regime de bens. Afirmou estarem presentes os requisitos para a aquisição originária do domínio. Sempre possuiu o imóvel com *animus domini*, inclusive para residência própria. Pede a declaração de aquisição originária da propriedade. Juntou documentos.

Foram citados os possíveis interessados, sobrevindo contestação apenas por parte de **Antonio Soares**. Este alegou que o autor nunca teve posse mansa e pacífica do imóvel objeto do pedido e que ele não possui título legítimo que justifique a declaração de aquisição da propriedade pretendida. Afirmou ter efetuado diversos pagamento a título de IPTU. Questionou a validade do negócio jurídico e pugnou pela improcedência. Juntou documentos.

O autor apresentou réplica.

O Município de São Carlos, a Fazenda do Estado de São Paulo e a União não se opuseram ao pedido.


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

Regularizada a fase citatória, foi apresentada contestação por negativa geral por parte da curadoria especial a favor dos terceiros incertos e demais réus citados por edital.

É o relatório.
Fundamento e decidido.

O pedido é procedente.

Com efeito, ao que se depreende da narrativa da petição inicial, o autor deduziu o pedido com base no artigo 1.242, do Código Civil, assim redigido: *Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos*. Trata-se da usucapião ordinária.

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*).

O conjunto probatório coligido no decorrer da instrução é apto a demonstrar que o autor cumpriu estes requisitos. Os documentos que instruem a petição inicial demonstram a posse efetiva desde 1993, quando firmou compromisso de compra e venda do imóvel (fls. 20/24). Além disso, há diversos pagamento de tributos devidos em razão da posse do imóvel (fls. 25/49).

A própria sentença de adjudicação compulsória (fls. 76/77), não levada a registro por questões relativas ao casamento mantido por um dos alienantes e a respectiva partilha de bens, demonstra o exercício da posse com ânimo de dono por parte do autor. Pelo teor da nota devolutiva da carta de adjudicação (fl. 82) percebe-se que este foi o motivo de não se permitir o registro do título. Não fosse isso, a propriedade já estaria registrada em nome do autor.

Tem-se que o único contestante, Antonio Soares, é o único dos vendedores que se opôs ao pedido. Mas seus argumentos não enfraquecem a prova dos requisitos para obtenção da declaração originária do domínio. A validade do negócio jurídico foi assentada



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

em ação própria e o contestante sequer demonstrou ter buscado receber o que supostamente lhe era devido em ação própria, o que poderia em tese retirar o caráter pacífico da posse. Como nada disso foi comprovado, o acolhimento do pedido é medida de rigor.

Deixo de impor ao único contestante da demanda os ônus de sucumbência porque não se pode afirmar que ele tenha dado causa ao ajuizamento da ação. O autor não aprofundou os motivos pelos quais deixou de prosseguir na tentativa de registro da carta de adjudicação obtida em ação judicial. Ao que tudo indica, aguardou-se o preenchimento dos requisitos para a declaração da usucapião para então ingressar-se em juízo com nova demanda.

Embora não se possa impedir o reconhecimento da aquisição originária da propriedade, diante do preenchimento dos requisitos legais, não se pode por outro lado admitir que o contestante tenha resistido à pretensão (da aquisição do domínio) a ponto de se configurar a causalidade própria para a distribuição da sucumbência.

Ante o exposto, **julgo procedente o pedido, para declarar o domínio do autor quanto ao imóvel objeto da matrícula nº 119.194 do CRI local, conforme memorial descritivo e croqui anexados aos autos, que passam a fazer parte integrante desta sentença.**

Em consequência, **julgo extinto 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.**

Custas na forma da lei.

Publique-se e intime-se.

São Carlos, 19 de fevereiro de 2018.

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