



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DISTRITAL DE IBATÉ
VARA ÚNICA
RUA ALBANO BUZO, 367, Ibaté - SP - CEP 14815-000

SENTENÇA

Processo Físico nº: **0002150-17.2012.8.26.0233**
Classe - Assunto: **Usucapião - Usucapião Ordinária**
Requerente: **Carlito Barbosa de Souza**
Requerido: **Cobandes Sa Sociedades Bandeirantes de Empreendimentos Sociais**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Wyldensor Martins Soares** assumindo esta Vara Distrital até instalação de sua nova vara, conforme designação da E. Presidência do TJSP.

Vistos.

Trata-se de pedido de usucapião do terreno correspondente ao lote nº 006 da quadra F do loteamento Cobandes, medindo 125 metros quadrados, que lhe foi cedido pelo proprietário há mais de 10 anos. Desde então o autor alega que vem exercendo a posse do imóvel, bem como suportando os tributos inerentes, além de ter realizado benfeitorias. Requer lhe seja concedido o domínio.

A inicial de fls. 02/07 veio instruída com os documentos de fls. 08/31 e foi emendada às fls. 34/35.

Edital às fls. 41.

Confrontantes citados às fls. 47/49.

A inicial foi novamente emendada para correção do pólo passivo (fls. 55/90).

A FESP manifestou desinteresse pelo feito (fls. 93), seguida pela União (fls. 96).

Não houve manifestação das demais partes citadas (fls. 105).

0002150-17.2012.8.26.0233 - lauda 1



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DISTRITAL DE IBATÉ
VARA ÚNICA
RUA ALBANO BUZO, 367, Ibaté - SP - CEP 14815-000

Saneador às fls. 111/114.

Rol de testemunhas às fls. 116/117.

O Oficial do CRI se manifestou (fls. 119).

Nesta data realizou-se audiência de instrução em que foram inquiridas as testemunhas Francisco Assis Primo e Eliana Maria Menezes de Oliveira, conforme termos e mídia audiovisual devidamente encartados nos autos.

DECIDO.

A ação é procedente.

O conjunto probatório amealhado autoriza a conclusão de que o autor tem a posse por uma década ou mais do lote 006 da quadra F do Loteamento Cobandes SA, **estabelecendo no local sua moradia habitual.**

A prova testemunhal também esclarece que o lote nunca foi alvo de disputa e que o autor mantém a posse mansa e pacífica.

Nos termos do artigo 1.238, § único, do Código Civil despiciendo neste caso indagar-se a respeito de justo título ou boa-fé.

Os requisitos para a prescrição aquisitiva estão, portanto, demonstrados pela prova testemunhal.

O outro requisito necessário à usucapião é o *animus domni*.

Este requisito característico da usucapião caracteriza-



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DISTRITAL DE IBATÉ
VARA ÚNICA
RUA ALBANO BUZO, 367, Ibaté - SP - CEP 14815-000

se pela dicotomia: 1 - atitude passiva do proprietário, que, com sua omissão colabora para que determina situação de fato protraia no tempo e 2 - postura ativa do possuidor que exerce sobre a res os poderes inerentes ao domínio.

A prova testemunha colhida sob o crivo do contraditório vem no seguinte sentido:

FRANCISCO ASSIS PRIMO: Disse que mora no local há mais de dez anos e quando se mudou o autor já morava lá. A medida do terreno é 5 de frente por 20 de fundo. Nunca ouviu dizer que ninguém tenha reclamado a posse do terreno. O autor fez um salão no lugar no começo do ano passado. Não sabe dizer o nome de quem o autor comprou o terreno. É vizinho contíguo ao imóvel e do outro lado a vizinha é Eliana. O imóvel do autor não está avançando sobre sua propriedade.

ELIANA MARIA MENEZES DE OLIVEIRA: É vizinha do autor há mais de dez anos. Ele sempre morou lá. No local havia um loteamento. Ele fez benfeitorias há uns dois meses. Viu o autor pintando o imóvel. Não viu que ele tenha feito um salão no lugar. Não sabe porque ele não em a escritura.

Como visto no decorrer da instrução, tanto pela prova documental quanto pela prova testemunhal, o autor deteve a posse do terreno e pagou os tributos inerentes (certidão negativa de fls. 14) sem que qualquer providência judicial ou extrajudicial fosse adotada para impedir que continuasse desempenhando os atos típicos de domínio sobre os imóveis.

A posse e o tempo concretizam a situação fática que se estabiliza e impõe a despeito da vontade do proprietário formal.

Nenhum réu refutou a pretensão. Portanto, não há provas de qualquer causa que impeça a prescrição aquisitiva, conforme dispõe o artigo 1.244 do Código Civil c/c artigos 197/199 e artigo 202 todos do mesmo *codex*.

Também não ficou comprovada qualquer oposição



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DISTRITAL DE IBATÉ
VARA ÚNICA
RUA ALBANO BUZO, 367, Ibaté - SP - CEP 14815-000

séria e fundada sobre a posse exercida, de modo que ela pode ser caracterizada como posse *ad usucapionem* para os fins de direito.

De qualquer ângulo que se analise a questão este Juízo está convencido de que a posse do autor preenche os requisitos necessários para transmutar-se em domínio.

Ante ao exposto **JULGO PROCEDENTE** a presente ação de usucapião, nos termos do art. 269, I, do Código de Processo Civil, para declarar o domínio do autor sobre o imóvel usucapiendo – lote 0006 da quadra F do loteamento Cobandes SA, o que faço com fundamento no artigo 1.238 do Código Civil, observado o memorial descritivo e a planta de fls. 12/13.

Isento os requeridos do pagamento de custas processuais e honorários advocatícios, pois não ofertaram resistência.

Esta sentença servirá de título para o registro, oportunamente, perante o respectivo Registro de Imóveis.

Após o trânsito em julgado, expeça-se o mandado.

Publicada em audiência. Saem intimados.

Registre-se e cumpra-se.

Ibaté, 03 de junho de 2014.

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