



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1012252-76.2017.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Usucapião - Usucapião Extraordinária**
 Requerente: **Rafael Batista de Oliveira**
 Requerido: **Anadilma Garcia Ferreira Geraldês**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **FLAVIA DE ALMEIDA MONTINGELLI ZANFERDINI**

Vistos.

Rafael Batista de Oliveira, devidamente qualificado nos autos, ajuizou ação de Usucapião com Retificação de Área em face de Anadilma Garcia Ferreira Gerlades, igualmente qualificada, aduzindo, em síntese, que é proprietário, a justo título, de um imóvel residencial localizado na Rua Antônio Talarico, nº 28, Jardim Tangará, nesta cidade, objeto da Matrícula nº 23.150 do Cartório de Registro de Imóveis, lote 11 da quadra 20, com área de 351,75 m². Alega a existência de divergências entre a área total do terreno e aquela estipulada no registro imobiliário. Contratou perícia técnica de planimetria, tendo sido apurada área total de 562,40 m². Solicitou à Prefeitura Municipal o desmembramento do lote 11 da quadra 20 em duas partes, “A” e “B”, sendo o pedido deferido, passando a constar na inscrição municipal:

- Lote 11, quadra 20, parte “A” = 215,39 m² - identificação 16.031.024.001;
- Lote 11, quadra 20, parte “B” = 347,01 m² - identificação 16.031.025.001.

Alega estar na posse mansa, pacífica e ininterrupta da parte “A” do lote objeto desta ação há mais de 34 anos, sem oposição, com *animus domini* e pagando os imposto municipais.

Batalha pelo reconhecimento da aquisição do imóvel, objeto da usucapião, referente ao Lote 11, parte “A”, da quadra 20, identificado na Prefeitura Municipal de São Carlos sob o nº 16.031.024.001, com área de 215,39 m², e a retificação de área em relação



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

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

ao Lote 11, parte “B”, da quadra 20, identificado na Prefeitura Municipal de São Carlos sob o nº 16.031.025.001, com área de 347,01 m².

Juntou os seguintes documentos: a) Certidão de Matrícula (fls. 12/14); b) certidão do valor venal do imóvel (fls. 15/18); c) Memorial descritivo do imóvel (fls. 19); d) Planta (fls. 20); e) Processo de desmembramento (fls. 22/55); f) Ficha do cadastro imobiliário (fls. 56/57); e g) Carnê de IPTU (fls. 57).

Expediu-se edital para conhecimento dos interessados ausentes, incertos e desconhecidos (fls. 80/81).

Em manifestação às fls. 95, a Procuradoria Estadual declarou não ter interesse na causa.

A Procuradoria da União em manifestação às fls. 102 informou não ter interesse na causa.

Decisão de fls. 120 deferiu a inclusão de Anadilma Garcia Ferreira Geraldes no polo passivo e, conseqüentemente a exclusão De Imobiliária Faixa Azul Ltda.

Em manifestação às fls. 125, a Prefeitura Municipal de São Carlos informou não se opor ao pedido.

A ré, em contestação às fls. 129/136, declarou que não se opõe à pretensão do autor.

Manifestação do autor em relação à contestação às fls. 156/158.

Manifestação do Ministério Público às fls. 161/162 declinando de intervir no processo.

Citados os confrontantes (fls. 87, 89, 91, 94 e 98) não apresentaram contestação (fls. 98).

Citados pessoalmente Guilherme Pedrosa Funes (fls. 88) e Fabiana Bonura Funes Contrí (fls. 95), herdeiros de José Roberto Alves Funes, não apresentaram contestação (fls. 164).

É o relatório.

Fundamento e decido.

Julgamento antecipado da lide nos termos do art. 355, I, do NCPC, sendo suficientes as provas documentais colacionadas aos autos.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

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

Pretende o autor: a) que lhe seja declarado o domínio sobre o imóvel descrito no preâmbulo, constituído após o desmembramento da área original, identificado na Prefeitura Municipal de São Carlos como Lote 11, parte “A”, quadra 20, sob o nº 16.031.024.001, medindo 215,39 m²; b) que seja determinada a retificação da área constante da matrícula nº 23.150, do Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos, onde consta que possui área de 351,75 m², identificado atualmente na Prefeitura Municipal de São Carlos como Lote 11, parte “B”, quadra 20, inscrição municipal 16.031.025.001, a fim de que passe a constar que possui área de 347,01 m².

Sustenta que adquiriu os direitos sobre o imóvel de matrícula nº 23.150 em 23.12.1982, através de escritura pública de compra e venda, tendo constatado que na verdade possuía área de 562,40 m². Desde então vem exercendo a posse de forma tranquila, sem interrupção nem oposição, com *animus domini* há mais de 30 anos (9/10).

Destacam-se, dentre os documentos carreados aos autos, escritura de compra e venda (fls. 38/40), comprovando a aquisição do imóvel na data informada.

A ré Anadilma, responsável pela Imobiliária que vendeu o terreno, declarou não se opor aos pedidos (fls. 136).

Assim, incontroverso que o autor exerce a posse do imóvel usucapiendo sem interrupção ou oposição, com *animus domini*, por mais de 30 anos, preenchendo, assim, os requisitos do artigo 1.242 do Código Civil.

Para corroborar a ausência de oposição, todos os confrontantes foram citados pessoalmente e não opuseram resistência.

De rigor, portanto, a procedência do pedido de usucapião.

Também procede o pedido de retificação de área na forma pleiteada.

O Município de São Carlos já procedeu à devida regularização com relação ao desmembramento da área, dividindo-a em partes “A” e “B”. A porção descrita como parte “A”, objeto da usucapião, permaneceu com área de 215,39 m², enquanto que a porção denominada parte “B”, objeto da retificação, permaneceu com área de 347,01 m², conforme se constata pelo processo de desmembramento de fls. 22/55.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

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

O autor instruiu o pedido com a planta, memorial descritivo e A.R.T., bem como a aprovação municipal (fls. 22/55), cuja exigência está prevista no art. 176, § 1º, da Lei 6.015/73 para que venha a possuir matrícula própria.

Assim sendo, havendo divergência entre a matrícula e a área do respectivo imóvel, tornando-se imprescindível a retificação, não havendo resistência por parte de terceiros nem oposição do Município, que inclusive aprovou o processo de desmembramento, de rigor a procedência do pedido de retificação de área.

Em face do exposto:

1) julgo procedente o pedido de usucapião, para declarar o domínio do autor Rafael Batista de Oliveira, sobre o imóvel descrito como lote 11, parte “A”, do loteamento denominado Jardim Tangará, situado neste município e comarca de São Carlos, na Rua Antonio Talarico, cadastrado junto à Prefeitura Municipal de São Carlos sob nº 16.031.024.001, com área total de 215 m², demais confrontações constantes do memorial descritivo, determinando ao Registro de Imóveis da Comarca de São Carlos a abertura de nova matrícula, nos termos do art. 176, § 1º, da Lei 6.015/73;

2) julgo procedente o pedido de retificação de área, para que o imóvel matriculado sob o nº 23.150, junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Carlos, cadastrado na Prefeitura Municipal de São Carlos sob o nº 16.031.025.001, passe a contar com as descrições constantes do memorial descritivo de fls. 27/28, encerrando uma área de 347,01 m², determinando-se, se necessário, a abertura de nova matrícula.

Após o trânsito em julgado, expeçam-se os respectivos mandados, devendo o de retificação ser instruído com o processo de retificação da Prefeitura Municipal de São Carlos, planta, memorial descritivo e ART.

Custas *ex lege*.

Oportunamente, arquivem-se os autos.

Publique-se. Intimem-se.

São Carlos, 24 de agosto de 2018.

Juiz(a) **FLAVIA DE ALMEIDA MONTINGELLI ZANFERDINI**

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