



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: **1010069-69.2016.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Usucapião - Propriedade**
 Requerente: **Anderson Blanco**
 Requerido: **Lanfranca Preto e outro**

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

Vistos.

Anderson Blanco ajuizou ação de usucapião ordinária alegando, em síntese, que adquiriu de Sagitarius Empreendimentos Imobiliários Ltda, por meio de contrato particular, um lote de 138,03m², denominado lote 2D, na rua Crescêncio Coca. A despeito da compra, não se outorgou escritura do bem, daí o ajuizamento de ação de adjudicação compulsória. Ocorre que tomou conhecimento de que não houve o devido desmembramento, fato que obstou o registro. O imóvel foi individualizado na matrícula nº 91.884, constando como proprietários Vaico Preto e Lanfranca Preto, que eram os antigos representantes da empresa Sagitarius. Não conseguiu, mesmo assim, regularizar o imóvel, com a transferência formal da propriedade. Informou que sempre manteve posse mansa e pacífica do bem. Pede a declaração de aquisição originária da propriedade. Juntou documentos.

Os proprietários e confrontantes foram citados pessoalmente e não apresentaram contestação, conforme certidão cartorária. Com a citação por edital, nomeou-se curador especial a Defensoria Pública, que apresentou contestação por negativa geral. O Município de São Carlos, a Fazenda do Estado de São Paulo e a União não se opuseram ao pedido. O Ministério Público deixou de se manifestar. O Oficial de Registro de Imóveis não apontou óbice ao pleito.

É o relatório.

Fundamento e decido.

O pedido é procedente.

Com efeito, o autor deduziu o pedido com base no artigo 1.242, do Código



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

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 1996, quando firmou compromisso de compra e venda do imóvel. A alegação de que a tutela jurisdicional deferida na ação de adjudicação compulsória não foi efetiva está comprovada pela nota devolutiva do Oficial de Registro de Imóveis. Este, por fim, assentou a viabilidade do acolhimento da pretensão, à falta de óbice registral, pois o imóvel está agora individualizado, sendo objeto da matrícula nº 91.884.

Ante o exposto, **julgo procedente o pedido, para declarar o domínio do autor quanto ao imóvel objeto da matrícula nº 91.884, 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, 21 de fevereiro de 2018.

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