



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Físico nº: **0000520-38.2005.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Usucapião - Usucapião Ordinária**
 Requerente: **Eduardo Caetano de Araújo**
 Requerido: **Antonio Maria**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **DANIEL LUIZ MAIA SANTOS**

Vistos.

João Cerminaro moveu ação de usucapião em relação a área de 2.390,26m², objeto da matrícula nº 55.292 do Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos, adquirida por escritura pública outorgada pelo proprietário, **Antonio Maria**, com anuência do então cessionário, **João Gilbert Fermينو**, em 1989, exercendo desde então posse mansa e pacífica, em virtude da qual requer seja declarado o domínio pela usucapião. Juntou documentos.

A **Prefeitura Municipal de São Carlos** reclamou a observância da faixa de domínio do **DER** por conta de se tratar de imóvel às margens de Rodovia Estadual.

O confrontante **Banco ABN Amro Real** contestou o pedido sustentando haja invasão de área entre os pontos 2 e 3 do memorial descritivo que acompanha a inicial, pois apresenta medida de 112,41 metros, quando tal medida é apontada na matrícula nº 63.703 como sendo de 131,50 metros.

Novo memorial descritivo foi apresentado pelo autor, visando regularizar a faixa de domínio do Poder Público, apresentando, então, área total de 2.250,15m², à vista do qual a **Prefeitura Municipal de São Carlos** afirmou anuir ao pedido, observando-se o recuo desse novo memorial descritivo.

O representante do Ministério Público manifestou falta de interesse em sua intervenção.

O feito foi instruído com prova pericial, tendo este juízo deliberado acerca da impugnação do contestante **Banco ABN Real** em termos de prova pericial, a despeito



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

do que o **DER** ingressou nos autos para discordar do pedido.

No curso da demanda houve informação de cessão dos direitos em disputa, de modo a que o cessionário **Antonio Gomes Ferreira** postulou seja eventual procedência da ação considerada em seu favor.

Proferiu-se sentença de procedência, declarando-se o domínio. O **DER** opôs embargos declaratórios, que foram rejeitados.

Interposto recurso de apelação, devidamente processado, sobreveio acórdão que anulou a sentença, determinando-se regular instrução.

Baixados os autos, a parte autora reiterou o pleito de procedência, em mais de uma oportunidade, e juntou documentos, tendo a parte contrária se manifestado.

É o breve relatório.

Fundamento e decidido.

O pedido é procedente.

No que tange à identificação do imóvel, cumpre assentar que a diferença entre as medidas da linha de confrontação entre o imóvel usucapiendo e o imóvel do **Banco ABN Amro Real** refere-se justamente ao recuo das divisas do imóvel do autor, de modo que, não havendo ofensa à propriedade do confrontante, de rigor rejeitar-se sua impugnação ao pedido (fls. 177/178).

Em relação à oposição do **DER**, constata-se que o autor juntou aos autos novos mapa e memorial descritivo (fls. 207/208), atendendo-se à insurgência da autarquia, razão por que nada impede o acolhimento da pretensão nesses termos, esvaziando-se, ainda, qualquer interesse recursal, uma vez alterado o quanto constou na sentença, que se reportou a mapa e memorial descritivo diversos, constantes do laudo pericial (fls. 149/158) o que não merece prevalecer.

Resolvida a questão da identificação do imóvel, que era objeto de impugnação remanescente apenas do **DER**, cumpre lembrar, no que tange aos requisitos da usucapião, que 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



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

o usucapiente uma posse com qualidades especiais, ou seja, que cumpra o tempo exigido por lei, que seja sem interrupção (posse contínua), que não haja oposição (posse pacífica), e que tenha como seu o imóvel (*animus domini*).

Para além da falta de controvérsia, os documentos que instruem os autos comprovam a efetiva posse do imóvel. Com efeito, a inicial está devidamente instruída com os documentos que deram ensejo à posse do autor originário. A alienação no curso da lide foi aceita, o que culminou com a substituição processual. Sobrevieram novas fotos do imóvel, além de documentos relativos à água, vigilância sanitária e serviços executados.

Por fim, não é caso de determinar-se dilação probatória em audiência. Primeiro, pois não há determinação expressa no acórdão quanto a isso. Segundo, porquanto os documentos bastam para o pronto desate do litígio, especialmente em função da utilização do imóvel para fins comerciais, mais especificamente um motel. Terceiro, porque o processo se arrasta há mais de treze anos e reclama prestação jurisdicional definitiva.

Ante o exposto, **julgo procedente o pedido, para atribuir a Antonio Gomes Ferreira o domínio do imóvel denominado Chácara nº 37, Vila Industrial Arona, São Carlos/SP, com área de 2.250,15 m², adotadas as medidas, limites e confrontações descritas no mapa e memorial descritivo de fls. 207/208.**

Em consequência, **julgo extinto o processo, com resolução de mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.**

Com o trânsito em julgado, **expeça-se mandado.**

Custas e despesas processuais pelo autor; deixo de impor ao autor o pagamento de honorários advocatícios aos contestantes, pois as objeções foram solucionadas no curso da lide com as retificações e esclarecimentos já referidos nesta sentença.

Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 14 de novembro de 2018.

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