



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 Físico nº: **0014420-10.2013.8.26.0566**
 Classe - Assunto **Usucapião - Usucapião Extraordinária**
 Requerente: **Rosimeire Gomes de Oliveira**
 Requerido: **Airton Garcia Ferreira e outro**

Juiz de Direito: Dr. **Marcelo Luiz Seixas Cabral**

Vistos.

ROSIMEIRE GOMES DE OLIVEIRA intentou ação de usucapião extraordinária em face de **AIRTON GARCIA FERREIRA**. Afirmou ter a posse direta, mansa e pacífica do imóvel indicado na inicial, objeto da matrícula nº 109472 do CRI local, há mais de 10 anos, no qual fixou sua residência, arcando com todas as despesas do bem e zelando para que não se deteriorasse. Alegou ter comprado o referido imóvel, por contrato verbal, de Valdizete Viana Oliveira, primo de seu ex-esposo. Que não tem mais contato com o vendedor que se mudou para o Ceará e que também já não é mais casada. Que seu ex-esposo anuiu com que a ação de usucapião fosse intentada apenas pela autora. Requereu a procedência da ação; os benefícios da gratuidade da justiça.

Concedidos os benefícios da gratuidade à autora (fl. 02).

O Município informou não ter interesse no feito (fl. 41), o mesmo ocorrendo com a União (fl. 44) e a PGE (fl. 47).

Quando da realização da citação (fls. 50/52), foi constatado erro na numeração do imóvel, e por essa razão foi requerida a realização de perícia técnica (fl. 55).

Houve laudo pericial às fls. 101/104 e, consequentemente, emenda à inicial (fls. 109/111), passando a constar o imóvel usucapiendo como sendo o lote 1525, erroneamente numerado 1523, objeto da matrícula 109474, do CRI local.

Novas citações (fls. 125, 132, 144 e 204).

Novamente, a PGE informou não ter interesse no feito, (fl. 134) o mesmo ocorrendo com o Município (fl. 138) e a União (fl. 193).

Airton Garcia Ferreira apresentou resposta na forma de contestação (fls. 146/ 158). Aduziu nulidade da citação, visto a Sra. Anadilma não estar autorizada para tanto. Que o imóvel objeto desta lide foi transmitido pelo requerido para a Sra. Sirlene Waldemar em 2008, mas conforme matrícula de n. 109.474, a Sra. Sirlene somente levou o referido documento a registro



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 2014. Que a parte legítima para compor o polo passivo da ação é a Sra. Sirlene, proprietária do imóvel discutido. Que não se opõe a lide. Requereu a nulidade do ato citatório; a exclusão do polo passivo; a denunciação a lide; que não recaia nenhum tipo de condenação referente a custas processuais ou honorários advocatícios, ou qualquer outro tipo de condenação pecuniária.

Oposição de terceiros às fls. 208/220. Maria José Alves alegou inépcia da inicial e nulidade da citação. Ademais, asseverou ser proprietária do imóvel. Que a autora não detém a posse mansa e pacífica do imóvel, que já foi inclusive objeto de ação de reintegração de posse.

Sirlene Waldemar apresentou contestação (fls. 259/263) alegando inépcia da inicial. Sustentou que vendeu o imóvel à Sra. Maria José Alves, bem como disse que a requerente esbulhou o referido imóvel.

Réplica às fls. 289/293. A princípio, aduziu que a Sra. Sirlene Waldemar não tem interesse na causa em razão de ter alienado o imóvel em 2012. No mais, asseverou que os contestantes adquiriram o lote 1526 e não o lote 1525. Que há confusão entre a numeração e identificação do imóvel, o que não altera a realidade fática, tal seja a da posse e uso manso e pacífico do imóvel por mais de 10 anos pela autora.

Houve audiência de instrução e julgamento (fls. 361).

Contestação por negativa geral (fl. 365vº).

É o relatório.

Decido.

De inicio, verifico que não há que se falar em inépcia da inicial ou falta de legitimidade para propor a ação. A autora busca pela via correta a declaração de seu direito. Ademais, houve inclusive realização de perícia a fim de se instruir corretamente a lide e demonstrar com clareza de qual imóvel se trata a ação, sendo que a simples confusão de identificação não pode obstar o direito da parte. Os confrontantes foram citados e puderam usufruir de seu direito ao contraditório e ampla defesa, sendo o que basta.

O requerido Airton Garcia Ferreira constava como proprietário do imóvel usucapiendo no momento da interposição da ação e é parte legítima para figurar no polo passivo.

Superadas tais questões, passo ao mérito.

Cuida-se de ação de usucapião intentada visando a aquisição do domínio do imóvel, cuja posse se perfaz de maneira mansa e pacífica, há mais de 10 anos, pela autora e seus filhos.

A usucapião é o modo originário de aquisição da propriedade e de outros direitos



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

reais pela posse prolongada da coisa com a observância dos requisitos legais. A prova oral colhida em audiência, assim como os documentos e constatações advindas no curso processual, demonstram que se os fatos não ocorreram da exata forma como narrados na inicial, aconteceram muito próximo a isso.

A testemunha Agnaldo disse que foi vizinho da requerente por aproximadamente 7 anos e que se mudou do local há aproximadamente 05 anos. Que quando se mudou para a residência a requerente já residia no local com o marido e os filhos. Informou, ainda, que a terceira Maria José, morava no outro quarteirão, na mesma rua. Nunca ouviu falar que a residência da requerente Rosimeire tenha sido vendida. Informou que foi o marido da requerente quem construiu a residência e que, inclusive, chegou a trabalhar, auxiliando na construção.

A testemunha José Alexandre também confirmou que Rosimeire é sua vizinha. Que reside no local há 15 anos e que a requerente se mudou para a casa, ora em discussão, junto com seu marido, fixando residência ali, desde então. Informou que Maria José e Severino moram na Rua 5, enquanto eles moram na rua 7. Reconheceu a foto de fl. 314 como sendo a residência da requerente.

A própria Maria José, terceira interessada, que se opõe à procedência da ação alegando que o imóvel é de sua propriedade, confirma que a requerente e seu esposo já moravam na casa quando realizou a compra e que foram a requerente e seu marido que realizaram a construção parcial da casa, que contava apenas com 2 cômodos. Aliás, ao que parece, Maria José não tinha ciência de que a casa em questão seria sua, até vir a ser indagada pelo ex-esposo da requerente. Em suas palavras (54"):

"Eu comprei esse terreno em 2012. Até ai, antes quando eu mudei pra São Carlos, um moço morava nessa casa que era 2 cômodos e um banheiro. Depois ai em 2012, quando eu comprei o esposo dela veio pra mim e falou: Dona Maria, eu to procurando o dono desse terreno porque eu entrei na usucapião e perdi porque eu não encontrei o dono. Então o D. Maria eu fui na faixa azul e tá o nome da senhora". Eu respondi, se está no meu nome, então vamos fazer assim, a senhora está morando aqui mesmo, então vamos procurar um advogado e eu vendo pro senhor e o sr. paga pra mim conforme o sr. pode. (...). "

Já houve, inclusive, tentativa de reintegração de posse, pela Sra. Maria José, a qual restou improcedente.

A venda do imóvel para Sirlene Waldemar se deu apenas em 2008, quando a requerente já residia no local há vários anos, o que demonstra ainda mais a existência de erro na divisão e numeração dos terrenos. Ao que parece, houve uma grande confusão quando do



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

loteamento da área, resultando em imóveis com numeração e identificação erradas.

Entretanto, tal fato não retira o direito da autora, que demonstrou viver ali, no imóvel descrito na emenda de fls. 109/111, por mais de 10 anos, de forma mansa e pacífica, cuidando do bem e inclusive realizando a construção das benfeitorias, com ânimo do dona.

A posse, portanto, está bem delineada e comprovada principalmente pela prova testemunhal fartamente trazida aos autos. Assim, a procedência é de rigor.

Ante todo o exposto, **JULGO PROCEDENTE** o pedido de usucapião para declarar o domínio da promovente **ROSIMEIRE GOMES DE OLIVEIRA** sobre o imóvel descrito às fls. 109/110.

Condeno as contestantes Maria José Alves dos Santos e Sirlene Waldemar ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como aos honorários advocatícios que fixo em 10% do valor atualizado da causa.

Com a certidão de trânsito em julgado, servirá a cópia da presente decisão, devidamente instruída com as principais peças dos autos, como **MANDADO PARA REGISTRO**, no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca.

Em prestígio ao princípio da celeridade processual, e em observância à gratuidade concedida à fl. 02, caberá ao cartório providenciar a impressão e o encaminhamento dos documentos mencionados no parágrafo acima.

P.I.

São Carlos, 20 de novembro de 2017.

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