



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

SENTENÇA

Processo Físico nº: **0018269-05.2004.8.26.0566**
Classe - Assunto **Usucapião - Usucapião Ordinária**
Requerente: **Patricia Cristina Schmidt de Arruda e outro**
Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo**

VISTOS

Trata-se de **AÇÃO DE USUCAPIÃO** movida por **PATRICIA CRISTINA SCHMIDT DE ARRUDA e JUARES AILTON DE ARRUDA** em face de **AIRTON GARCIA FERREIRA** (despacho de fls. 396). Os autores, sustentam, em síntese: 1) que adquiriram do Sr. Laurentino F. de Arruda, genitor do correquerente Juares, o imóvel descrito na exordial, e sobre ele mantêm uma posse “mansa e pacífica” há 15 anos; 2) que o imóvel está localizado no Vale do Uirapuru e compõe, juntamente com outros, a gleba de terras oriunda da matrícula nº 7358 do CRI local, registrada no nome de Airton Garcia Ferreira; 3) que consta da Ata da Assembléia Geral dos Sócios do “Nosso Clube”, datada de 09/11/1987, que o Sr. Laurentino já se encontrava na posse do bem. Em virtude de exercerem a posse mansa, pacífica e ininterrupta do imóvel desde 14/05/1989, pretendem o título dominial nos termos da lei. Juntaram os documentos de fls. 15/70.

Às fls. 71 foi determinada a citação das pessoas apontadas no registro do imóvel, como confinantes (por carta) e por edital dos interessados, que se encontram em lugar incerto e não sabido, o que se deu as fls. 83 (edital).

A Fazenda do Estado, a Prefeitura Municipal e a União foram



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL
 R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

citadas e não se opuseram ao pleito exordial (cf. fls. 92, 101 e 103).

À fls. 106 e ss, o “NOSSO CLUBE” (atual Clube “Classe A”) apresentou defesa, como “assistente qualificado” (fls. 316) alegando, preliminarmente, ilegitimidade ativa. No mérito, sustentou, em suma: 1) que o imóvel em comento já foi objeto da ação de Usucapião (feito nº 883/91 que tramitou perante a 2ª Vara Cível local) julgada e arquivada; 2) que os requerentes omitiram a citação dos demais confrontantes, entre eles, do Sr. Wilson Cordebello; 3) que os requerentes são tão somente sucessores de associado do “Clube”, e que, em 25/11/2003, enviou-lhes notificação extrajudicial para que desocupassem o bem, sem lograr êxito. Em face da posse precária da área pleiteada, requereu a improcedência da demanda, bem como lhe seja restituída a posse do imóvel com a declaração de legítima propriedade e posse do mesmo. Documentos às fls. 115/184.

Citado por edital (fls. 248), o requerido Airton Garcia recebeu curador especial, que contestou a fls. 258, alegando a falta de documentos comprobatórios da posse e da condição de sócio do vendedor do imóvel.

Sobreveio réplica às fls. 260/263.

O confrontante Wilson Cordibello peticionou não se opondo ao pleito (fls. 275).

Manifestação dos autores sobre a contestação (de fls. 106/184) às fls. 279/284.

Documentos às fls. 287/296.

A preliminar arguida a fls. 107/108 foi afastada pelo despacho de fls. 299.

A prova pericial requerida pelo contestante Nosso Clube foi deferida a fls. 313.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL
 R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Cópia dos autos nº 1026/04 desta 1ª Vara Cível às fls. 326/329 e 381/382, e dos autos 883/91 da 2ª Vara Cível às fls. 330 e ss.

Manifestação do MP às fls. 375.

Em atendimento a determinação judicial, foram carreados documentos de fls. 385/389.

Laudo pericial segue às fls. 411 e ss.

Manifestação do MP às fls. 421.

A alegação de nulidade da citação foi afastada pelo despacho de fls. 481/483.

Audiência para comprovação da posse às fls. 453/460 e 532/535.

Memoriais às fls. 539/546 e 548/558.

Manifestação do Ministério Público informando do ajuizamento de Ação Civil Pública em face dos aqui autores às fls. 579 e ss.

É o RELATÓRIO.

DECIDO.

Consoante nos foi informado pela CETESB (fls. 411 e ss), sem identificar especificamente a área em disputa, no local foi averbada “Reserva Legal” para mitigação ao dano ambiental - desmatamento irregular – e “permitir” a conclusão do trevo de entrada do Bairro Cidade Aracy, segundo TAC n. 1292/96 “firmado com o Ministério Público Estadual”.

Considerando tal “status” é inviável qualquer alteração na

0018269-05.2004.8.26.0566 - lauda 3



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL
 R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

destinação da área, muito embora possa ela ser usucapida desde que preenchidos os requisitos legais, como bem lembrou o Ministério Público a fls. 421.

“Há compatibilidade legal entre o domínio privado e a delimitação da área de reserva legal. Configura-se apenas limitação administrativa à propriedade, estabelecida em prol do interesse coletivo de preservação ecológica” (textual, fls. 421).

Para averiguação da qualidade da “posse” sustentada na portal foram inquiridas testemunhas (fls. 455 e ss).

Segundo seus dizeres há 21 anos a autora, grávida, se estabeleceu no local junto com o marido e ali se encontram, ambos, até o momento.

Comungando esforços edificaram uma casa – antes um casebre – estufa, pomar, além de criar animais; com o dinheiro obtido na criação e hortifrutis a família se sustenta.

O “clube” que existia já não funcionava mais quando os autores fixaram sua residência no local.

Mesmo que se admita a ausência de prova do “justo título” como bem lembrou o MP, há nos autos, como já consignado, elementos indicativos da estada dos autores no local por tempo que justificaria a USUCAPIÃO EXTRAORDIÁRIA prevista no art. 1.238 do Código Civil (15 anos).

Ocorre que por uma questão técnica o reclamo não será acolhido: não foi colhida nos autos prova da **exata localização** do imóvel e efetiva **extensão da área usucapienda** o que impede qualquer comando judicial a respeito da



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL
 R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

pretensão, inclusive, por conta da dúvida que abaixo será salientada.

Como bem salientou o MP “a inicial foi instruída com o levantamento de fls. 17, que não dá a exata localização do imóvel. Esse documento sequer se trata de uma planta, mas de um mero croqui, de forma que não foi atendido o art. 942 do Código de Processo Civil” (textual fls. 570, parágrafo 5º).

Aliás, essa deficiência estrutural inviabiliza até mesmo o correto equacionamento das circunstâncias consignadas no depoimento prestado pelo Engenheiro Victor Emanuel Giglio Ferreira, inquirido a fls. 534, já que se o imóvel usucapiendo realmente se situa em área localizada dentro da reserva legal averbada na matrícula 7358 do CRI local pertencente a Airton Garcia, citado nesta demanda com “status” de “dominus”, temos sérias dúvidas sobre a data da ocupação pelos autores como revelou o já referido Engenheiro no depoimento que prestou, cabendo destacar o seguinte trecho:

“(…) Antes de o proprietário assinar o Termo de Reserva o engenheiro agrônomo da SMA se recorda de haver vistoriado a propriedade para confirmar a existência de vegetação passível de averbação. Notou que lá existiam construções em aparente estado de abandono, que representavam muito pouca importância ambiental em termos de área, em nada inviabilizando a averbação e a preservação ambiental da área. Não havia qualquer tipo de cultura agrícola, nem exploração agropecuária. Também não havia sinais de pessoas morando no local (textual, fls. 520 com destaques)”.

Ou seja, se o imóvel usucapiendo se situa na área de Airton Garcia e em 1998, mais especificamente na data da vistoria realizada pelo Eng. Victor Emanuel Giglio Ferreira, não havia no local “sinal de pessoas” (fls. 520), certamente os autores deduziram o pleito referindo-se a outro local.

Mais, creio, é desnecessário acrescentar.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Pelo exposto e por tudo o mais que dos autos consta,
JULGO IMPROCEDENTE O PEDIDO INICIAL.

Sucumbentes, os autores arcarão com as custas e despesas do processo e honorários advocatícios ao patrono do postulado, que fixo, por equidade, em R\$ 724,00. No entanto, a execução de tais consectários, ficará condicionada à perda da miserabilidade dos autores, que são beneficiários da gratuidade de justiça, tudo nos termos do art. 12 da LAJ.

P. R. I.

São Carlos, 18 de março de 2014.

MILTON COUTINHO GORDO
Juiz de Direito

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