

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

Processo Digital nº: **1002072-06.2014.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Usucapião - Usucapião Extraordinária**  
 Requerente: **EUNICE MARIA FEITOSA**  
 Requerido: **AGRO PECUÁRIA E ADMINISTRAÇÃO DE BENS CIDADE ARAZY SC  
 LTDA GRUPO FAIXA AZUL e outros**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo****VISTOS**

Trata-se de **AÇÃO DE USUCAPIÃO ESPECIAL** movida por **EUNICE MARIA FEITOSA**, em face de **AGRO PECUÁRIA E ADMINISTRAÇÃO DE BENS CIDADE ARACY S/C LTDA – GRUPO FAIXA AZUL**, ambos devidamente qualificados, aduzindo que: a ré firmou compromisso de compra e venda do imóvel de matrícula número 88757, em 26/09/2002, com Armando da Silva (ex companheiro da autora – conforme sentença dos autos 1739/2009 2ª vara cível de São Carlos-SP); o compromissário comprador faleceu em 06/12/2008, data em que a autora passou a residir sozinha no imóvel, assumindo as obrigações do bem e nele permanecendo até os dias atuais; os herdeiros nunca se manifestarem, portanto, está na posse mansa, pacífica e ininterrupta desde 2008. Diante disso, requereu a procedência da ação.

Devidamente citada, a ré apresentou manifestação não se opondo as alegações da autora cf. fls. 116/118.

As fazendas públicas foram devidamente citadas e não se opuseram, bem como o Ministério Público. (cf. fls. 107; 124/125;136; 154/155).

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

Os confrontantes foram devidamente citados e não se manifestaram.

**É, em síntese, o relatório.**

**DECIDO.**

Cuida-se de usucapião especial relacionada com imóvel urbano com área não superior a 250 metros quadrados (art. 183 da Constituição Federal). Para ser deferido, exige-se a demonstração de cinco requisitos fundamentais: tempo, posse, utilização residencial (função social), limite de área e ausência de outros direitos reais, segundo inteligência do art. 1240 do Código Civil.

O bem objeto da inicial pode ser objeto de usucapião, pois não é de domínio público nem constitui terra devoluta.

Quanto à qualidade da posse para usucapir, nos termos do mesmo dispositivo legal, basta que esta seja *ad usucapionem*, isto é, mansa, pacífica, pública, ininterrupta e “*animus domini*”.

O pedido formulado na petição inicial merece ser deferido, pois a parte autora demonstrou, de forma satisfatória, por testigos idôneos que está na posse do imóvel urbano (não superior a 250 metros) por muito mais de cinco anos (15 anos exclusivamente e outros 15 em companhia de ARMANDO), com *animus domini* e de forma tranquila, sem oposição de qualquer confinante ou titulares do domínio.

O exercício “de fato” não se viu contestado pelo requerido que,



**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**

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

pelo contrário, se manifestou favorável ao pleito da autora.

Por fim, está evidenciado o “animus dominis” e a autora não é proprietária de outro bem (cf. fls. 17).

No sentido do aqui decidido:

USUCAPIÃO CONSTITUCIONAL – Ocorrência – Requerentes que estão na posse do imóvel há mais de cinco anos. Posse que se revela justa e exercida de forma mansa e pacífica. Demonstração de exercício ininterrupto da posse – Preenchimento dos requisitos previstos no art. 183 da Constituição Federal verificado – Anuência do credor hipotecário que se reputa irrelevante por tratar-se de hipótese de aquisição originária da propriedade – (...) (TJPS, Apel c/ Rev. nº 5073344500, Rel. Luiz Antônio de Godoy, DJ 12/02/2008).

Destarte, procede o reclamo.

\*\*\*\*\*

Posto isso e pelo o que mais dos autos consta, **ACOLHO** a súplica inicial para declarar, nos termos do artigo 1.240 do Código Civil cc art. 183, da CF e demais disposições pertinentes do CPC, o domínio da autora, **EUNICE MARIA FEITOSA**, sobre o imóvel descrito a fls. 110/113.



**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**

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

Está sentença servirá de título hábil ao registro.

Não incide imposto de transmissão "inter vivos" (TJSP AC 102.224-1 – Rel Dês. Flávio Pinheiro).

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

**P. R. I.**

São Carlos, 21 de junho de 2016.

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