

**PODER JUDICIÁRIO**
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS**

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

<b>SENTENÇA</b>
-----------------

Processo nº:	<b>4001780-04.2013.8.26.0566</b>
Classe - Assunto	<b>Usucapião - Usucapião Extraordinária</b>
Requerente:	<b>Moisés Jose de Oliveira e outro</b>
Requerido:	<b>Aírton Leite Costa e outro</b>

Justiça Gratuita

MOISÉS JOSE DE OLIVEIRA E OUTRO ajuizou ação contra AÍRTON LEITE COSTA E OUTRO, pedindo a declaração de usucapião sobre o imóvel situado na Rua Rio Branco nº 144, Bairro Jockey Club, nesta cidade, matriculado no Registro de Imóveis sob nº 47.555, inscrição imobiliária 01.13.024.002.001, identificado como sendo na Rua Rio Branco nº 105, cuja posse exercem e utilizam como moradia há sete anos e sete meses, sem qualquer contestação, posse adquirida de Jovelino Baldan, o qual sucedeu Caetano Utrilha.

O Ministério Público justificou a desnecessidade de intervenção.

Cumpriram-se as citações e cientificações exigidas pela lei processual civil.

A União, o Estado e o Município manifestaram desinteresse na causa.

Airton Leite Costa e Helena Meika Desugui Costa, pessoas em cujo nome o imóvel está registrado, contestaram o pedido (fls. 181/189), alegando que o adquiriram em 1987 e instituíram usufruto em favor de Caetano Utrilha, ocupando um singelo barraco, sem nada mais dele saber ao menos até fevereiro de 2012, quando tomaram conhecimento de uma construção no terreno e também do falecimento anterior de Caetano, inteirando-se da ocupação por parte de Francine, que informou ter autorização do tal Jovelino Baldan. Alegaram a posse *ad usucapionem* e referiram o pagamento de IPTU, além de outros sintomas de objeção à posse dos autores, inviabilizando a almejada declaração de domínio.

Manifestaram-se os autores.

O processo foi saneado.

**PODER JUDICIÁRIO****TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS**

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

Realizou-se a audiência instrutória e colheu-se a manifestação final das partes.

O julgamento foi convertido em diligência (fls. 283).

Sobreveio manifestação das partes.

É o relatório.

Fundamento e decidido.

Em 11 de abril de 2006 o autor adquiriu direitos sobre o imóvel, por contrato particular firmado com Jovelino Baldan (fls. 24/26).

O imóvel é identificado como Parte "A" do lote 2, da quadra 9, do Jardim Jockey Clube, nesta cidade, matrícula nº 47.555 (fls. 31). Está registrado em nome dos réus, Airton Leite Costa e sua mulher, com direito de usufruto em favor de Caetano Otrilha (fls. 31), o qual faleceu em 8 de maio de 2001 (fls. 22).

Consta do assento que Caetano residia na Rua Rio Branco nº 81, nesta cidade, e que o óbito foi declarado por Jovelino Baldan, pessoa que alienou direitos sobre o imóvel para os autores (v. Fls. 22).

O imóvel está cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº 01.13.024.002.001, mas como situado na Rua Rio Branco nº 144 (fls. 33), sem débito até 2013 (fls. 34), mas com débitos posteriores (fls. 43).

Alguns comprovantes de pagamento de imposto mais recentes estão em mãos dos autores, indicando terem sido os responsáveis pela quitação.

Percebe-se uma divergência na numeração da construção, ora 105, ora 144, ora 999999 (fls. 43). Mas é absolutamente certo tratar-se de parte "A" do lote 2, da quadra 9.

No ano de 2006 já havia indício de ocupação pelos autores, haja vista pedido de revisão de contas de consumo de água e a remessa de resposta pela autarquia municipal, o Serviço Autônomo de Água e Esgoto (SAAE), exatamente para o nome dele, na Rua Rio Branco nº 105 (fls. 56). Em 18 de julho de 2006 houve acordo de parcelamento de débito (fls. 57).

**PODER JUDICIÁRIO**
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS**

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

Perante a autarquia, o imóvel tem número cadastral CDC 10861 (fls. 56 e 57), identificação 013.024.10861, hidrômetro Y068067182 (fls. 59).

Novos acordos de parcelamento de débito de consumo de água nos anos seguintes e também a emissão de recibos em nome deles, autores, revelam a manutenção de posse sobre o imóvel (fls. 60/78).

Os contestantes, de seu turno, reconheceram a omissão ao longo do tempo, pois deixaram o imóvel na posse de Caetano ao tempo da aquisição e somente em 2012 inteiraram-se de seu falecimento anterior, no ano de 2001, e da posse estabelecida por Francine, não no antigo barraco, mas em uma construção (fls. 182). Portanto, houve reconhecimento de posse dos autores.

Corroborando tal aspecto, a Prefeitura Municipal de São Carlos informou a existência de uma construção no terreno em 2004 e uma ampliação em 2006 (fls. 289).

Eliminando qualquer controvérsia a respeito da identificação do imóvel, a CPFL informou a inexistência de ligação de energia elétrica no nº 144 da Rua Rio Branco e confirmou a existência de ligação em nome da autora, no nº 105 (fls. 291). Mais um sintoma de posse direta.

O Oficial de Justiça também confirmou que a posse é exercida sobre o imóvel de nº 105 (fls. 308).

Enfim, a única divergência é quanto ao cadastro da Prefeitura Municipal, não quanto ao endereço e identificação do imóvel.

A análise da prova testemunhal também prestigia o acolhimento do pedido.

Newton Salvini inspecionava o imóvel vez ou outra, a pedido dos contestantes. Percebeu a existência de uma casinha e a ocupação por alguém. Não mais retornou ao imóvel após 2009 ou 2010. Portanto, se nessa época os autores já exerciam posse sobre o imóvel, o tempo já terá sido suficiente para a aquisição por usucapião, haja vista a inércia de quem figurava como proprietário.

Tem-se, portanto, que os autores justificaram documentalmente a assunção da posse, em 2006, nada importando que o transmitente não fosse o proprietário. A propósito, seria até dispensável provar a juridicidade do início da posse. Mantiveram-se na posse durante mais de cinco dias, utilizando o prédio como residência familiar, como se donos fossem, sem objeção concreta dos titulares do domínio, preenchendo os requisitos do artigo 1.240 do Código Civil, tornando-se assim proprietários.

**PODER JUDICIÁRIO**
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS**

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

O pagamento do IPTU pelos contestantes, em alguns exercícios, não significou efetiva e concreta objeção à posse dos autores. Com efeito, nada trouxeram para os autos capaz de demonstrar intenção de retomada da posse direta e de exclusão dos possuidores.

Diante do exposto, acolho o pedido apresentado por MOISÉS JOSÉ DE OLIVEIRA e sua convivente, FRANCINE LUDUVICHAK DA SILVA, e, por efeito da usucapião, declaro a propriedade deles sobre o imóvel identificado como Parte "A" do lote 2, da quadra 9, do Jardim Jockey Clube, nesta cidade, matrícula nº 47.555, servindo esta sentença servirá de título hábil para registro, oportunamente, no Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca, mediante mandado.

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

Condeno os contestantes ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como dos honorários advocatícios do patrono dos autores, fixados por equidade em 10% do valor da causa, corrigido desde a época do ajuizamento.

Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 17 de agosto de 2016.



**Carlos Castilho Aguiar França**  
Juiz de Direito

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