



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 Digital nº: **1000032-80.2016.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Usucapião - Usucapião Extraordinária**
 Requerente: **Cilene Cristina dos Santos e outro**
 Requerido: **Enir Venâncio de Cico e outros**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Daniel Luiz Maia Santos**

Vistos.

Anderson Ricardo dos Santos e Cilene Cristina dos Santos ajuizaram ação de usucapião contra **Mário de Cico e Enir Venâncio de Cico** alegando, em síntese, que o autor e seu irmão, representados pela mãe, adquiriram a parte A da quadra 114 do Jardim Santa Felícia, porém a posse sempre foi exercida no lote C da mesma quadra. Apenas o autor e sua esposa Cilene é que passaram a exercer posse sobre referida área, construindo ali sua residência. O irmão do autor está em local ignorado. Afirmaram que desde meados do ano de 1997 exercem posse exclusiva sobre o imóvel, sem oposição, o que se estendeu para a parte A da mesma quadra, onde realizaram o plantio de uma horta, pois se tratava de imóvel abandonado. Disseram preencher os requisitos legais para a aquisição do imóvel por meio da usucapião e requereram a procedência do pedido. Juntaram documentos.

Determinou-se a emenda da petição inicial, para inclusão da promitente vendedora do imóvel.

Foi determinada a citação dos réus e dos confrontantes, expedindo-se ainda edital para os terceiros interessados, nomeando-se curador especial, o qual contestou por negativa geral.

A **União** e o **Estado de São Paulo** declararam não ter interesse no imóvel objeto do pedido.

O **Município de São Carlos** apresentou contestação. Alegou que o imóvel usucapiendo, em parte, invade área de propriedade da União, onde o Município deseja construir, em curto ou médio prazo, uma avenida de interligação entre os municípios de


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

São Carlos e Ibaté, de modo que o pedido não pode ser adquirido, sob pena de lesão ao interesse público. Assim, por se tratar de área pública, descabe a aquisição pela usucapião conforme pretendido pelos autores. Por isso, requereu a improcedência do pedido. Juntou documentos.

Nivaldo José Andreotti também apresentou contestação. Alegou que o instrumento particular de venda e compra juntado com a inicial comprova a aquisição de um imóvel com 144,00 metros quadrados, inferior à totalidade do imóvel que eles pretendem adquirir por meio da usucapião. Aduziu ser proprietário do imóvel situado aos fundos do usucapiendo, desde o ano de 1996, imóvel este com área total de 1.561,96 metros quadrados. Os autores incluíram em seu pedido uma faixa de 10,00 metros quadrados que invadiram do imóvel do contestante e por isso foi ajuizada ação possessória. Pugnou pela improcedência. Juntou documentos.

Os autores apresentaram réplica.

O Oficial do Cartório de Registro de Imóveis prestou informações.

É o relatório.

Fundamento e decido.

O pedido é procedente.

Com efeito, os autores deduziram o pedido com base no artigo 1.238, do Código Civil, assim redigido: *Art. 1.238. Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis. Parágrafo único. O prazo estabelecido neste artigo reduzir-se-á a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo.* Trata-se da usucapião extraordinária.

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 o usucapiente uma posse com qualidades especiais, ou seja, que cumpra o tempo exigido por lei; sem interrupção (posse contínua) nem oposição


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

(posse pacífica), e ter como seu o imóvel (*animus domini*).

A prova documental é suficiente para o desfecho da demanda. Os autores comprovaram a aquisição do imóvel por meio do compromisso de venda e compra (fls. 12/14), firmado em 20 de maio de 1988. Em 05 de dezembro de 1997 o autor solicitou ligação para fornecimento de água no local (fls. 15/16), além de figurar como compromissário comprador no cadastro imobiliário municipal (fls. 17/18 e 20). Os proprietário, vendedores do imóvel, não opuseram resistência ao pedido. Não há impugnação, portanto, ao pleito inicial, ao menos no tocante ao denominado Lote C da quadra 114 do Jardim Santa Felícia.

A contestação do Município e do terceiro interessado Nivaldo José Andreotti dizem respeito à parte do Lote A da mesma quadra, também incluída no pedido dos autores. O Município afirma que se trata de área pública de propriedade e interesse da União, ao passo que Nivaldo afirma que esta parte que os autores pretendem usucapir invadiria imóvel de sua propriedade.

Pois bem.

Os autores afirmaram na inicial que nesta parte (fração do lote A da quadra 114) eles providenciaram o plantio de uma horta e exercem posse no local há mais de 20 anos. A oposição de Nivaldo, neste ponto, não prospera, porque a contestação não trouxe nenhum elemento apto a demonstrar o impedimento do direito dos autores à aquisição originária da propriedade. Veja-se que a ação possessória foi ajuizada por este contestante apenas em 18 de janeiro de 2016, quando já transcorrido o tempo necessário previsto na lei para a usucapião extraordinária.

A oposição do Município não se justifica, pois tanto a União, quanto o Estado de São Paulo foram notificados e declararam a inexistência de interesse desses entes federativos no tocante ao imóvel objeto do pedido, o que inclui a parte do Lote A reclamada.

Ademais, o lote A é objeto da matrícula nº 86.463 (fl. 255) do CRI local e está registrado em nome de particular, réu nesta demanda, não se comprovando o fato de que se trata de imóvel público. Ao contrário, a prova documental demonstra a natureza privada da área, logo passível de aquisição pela usucapião.

**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**

Ante o exposto, **julgo procedente o pedido, para declarar o domínio dos autores quanto ao imóvel objeto da matrícula nº 86.465 e de parte do imóvel objeto da matrícula nº 86.463, ambos do CRI local, conforme memorial descritivo e croqui anexados aos autos, que passam a fazer parte integrante desta sentença. Em consequência, julgo extinto o processo, com resolução do mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.**

Após o trânsito em julgado, expeça-se **mandado de registro.**

Diante da sucumbência, condeno os contestantes ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, que fixo por equidade em R\$ 1.500,00 (um mil e quinhentos reais), na proporção de metade sob responsabilidade de cada um, quantia que está em consonância com as diretrizes do artigo 85, §§ 2º e 8º, do Código de Processo Civil.

Publique-se e intime-se.

São Carlos, 26 de junho de 2018.

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