


**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 Físico nº: **0014669-63.2010.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Usucapião - Usucapião da L 6.969/1981**  
 Requerente: **Antonio Carlos Blanco Júnior e outro**  
 Requerido: **Antonio Carlos Blanco e outro**

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

**VISTOS**

**ANTONIO CARLOS BLANCO JÚNIOR e KATE CRISTINA BLANCO** ajuizaram Ação **DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIO** em face de **VANLERÇO APARECIDO MORENO PEREA e outros, todos devidamente qualificados.**

Aduzem os autores, em síntese, que adquiriram de COBANDES S/A seis chácaras de nº 61, 62, 63, 64, 65 e 66 através do contrato particular de compra e venda na data de 13 de fevereiro de 1990 e 07 de março de 1990, mantendo-se na sua posse há mais de 20 anos. Ocorre que, o imóvel não foi regularizado junto ao Cartório Imobiliário, em virtude de problemas ocorridos com o perímetro, servidão de mina de água existente e vários outros. Dessa forma, alegam ter direito ao Usucapião Extraordinário. Requereram seja julgada procedente a ação, com a expedição do mandado que servirá de título para o Registro do imóvel usucapiendo.

A inicial está instruída por documentos às fls.10/31.

O município de São Carlos a Fazenda Pública do Estado de São Paulo e a Fazenda Pública Nacional não se opõem ao pedido formulado

**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**

na presente ação de Usucapião, conforme manifestações de fls. 48/49, 61/62 e 64/65, respectivamente.

Devidamente citado, o requerido Vanlerço Aparecido Moreno Perea apresentou defesa arguindo, preliminarmente, falta de condição de ação. No mérito, sustentou em síntese, que: 1) não houve materialização da prescrição aquisitiva, uma vez que não corre prescrição entre ascendentes e descendentes; 2) a propriedade foi negociada entre os pais dos suplicantes e o filho do requerido, ora contestante, que faleceu em 08/06/2008; 3) a partir daí apenas permitiu que os autores, juntamente com seus pais, utilizassem o imóvel a título de comodato até dezembro de 2011. No mais, rebateu a inicial e pediu a improcedência da ação.

Sobreveio réplica às fls. 116/118.

A Curadora Especial nomeada para defender os interesses de Cobandes, Victor Emanuel, Geraldo de Andrade e Marcos Miguel se manifestou às fls. 122/127, pleiteando a realização de diligências na tentativa de localizar os confrontantes Geraldo de Andrade e Marcos Miguel Catarussi.

Houve a inclusão no polo passivo dos genitores dos requerentes, Antonio Carlos Blanco e Aparecida Cesário Blanco (fls. 135), bem como a citação de ambos (fls. 143). Estes não apresentaram contestação.

Instadas a produzir provas (despacho de fls. 213), as partes pediram a oitiva de testemunhas.

Houve audiência de instrução às fls. 220/221. Na sequência, declarada encerrada a instrução, apresentaram alegações finais.

**É o relatório.**

**DECIDO.**



**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**

Inicialmente, respeitado o entendimento em contrário do Ministério Público, tem-se que o reclamo merece ser apreciado pelo mérito.

Há muito vêm os Tribunais decidindo que irregularidades administrativas não obstam a avaliação e mesmo a procedência da usucapião que detém aptidão, justamente, a sanar irregularidades de ocupações, porém, longevas e pacificadas.

Nesse sentido: TJSP, Apelação nº 0003155-53.2010.8.26.0586, Rel. Luis Antonio de Godoy, 1ª Câmara de Direito Privado, j. 29/01/2013; TJSP, Apelação nº 0006851-63.2011.8.26.0586, Rel. Fortes Barbosa, 6ª Câmara de Direito Privado, j. 11/12/2014; TJSP, Apelação nº 0000991-44.2010.8.26.0642, Rel. Erickson Gavazza Marques, 5ª Câmara de Direito Privado, j. 03/12/2014.

Como é de sabença geral, a usucapião é modo originário de aquisição da propriedade, de forma que não há relação entre proprietário anterior e o sujeito que por ora busca se tornar proprietário.

Assim, não há vínculo entre o novo registro a que se submete o imóvel e o registro anterior, em patente exceção ao princípio da continuidade registral.

Em voto esclarecedor diz Francisco Loureiro:

A usucapião define-se como modo originário de aquisição da propriedade e de outros direitos reais pela posse prolongada e qualificada por requisitos estabelecidos em lei. É modo originário de aquisição da propriedade, porque não há relação pessoal entre um precedente e um subsequente sujeito de direito. Disso decorre ser absolutamente irrelevante que o loteamento onde se situa o imóvel usucapiendo esteja ou não regularizado, o que não ocorre na usucapião, em que um mero comportamento, uma conduta similiar à do proprietário, prolongada e qualificada, vai converter a posse em propriedade.



**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**

(TJSP, Apelação 9088735-46.2006.8.26.0000, Rel. Francisco Loureiro, 4ª Câmara de Direito Privado, j. 21/02/2008).

Mesmo se tratando de um “loteamento clandestino” – como já explanado – o bem possuído pode ser objeto de usucapião, pois não é de domínio público nem constitui terra devoluta.

Os autores exercem a posse atual do bem, e essa posse, por força de sucessão, remonta há mais de 20 anos.

Nesse sentido prestou declaração o sr. Waldemir Carlos de Oliveira (fls. 222).

Segundo informou a testigo, o imóvel objeto da presente está cercado e vem sendo mantido atualmente pelos autores; o depoente chegou a ser contratado para fornecer material para a propriedade “desde os anos noventa”; os autores sucederam os pais no exercício possessório.

As fotos exibidas a fls. 25 e ss indicam que a Família Blanco mantinha no local uma chácara de recreio, sendo que desde pequenos os autores ali se faziam presentes.

Outrossim, o contestante Vanlerço não provou, como lhe cabia, ter cedido o imóvel aos autores em comodato. Também não é dono ou confrontante da área.

Na demanda nº 2509/12 da 3ª Vara Cível (v. fls. 173) o juízo destacou que Antonio Blanco e sua esposa adquiriram as chácaras nº 62, 63, 64, 65 e 66 em 13/02/1990, e a chácara nº 60 em 28/04/1988 em prol deles próprios e de toda a família.

Também nos referidos autos restou evidenciado que desde 2002/2003 são os autores que “cuidam do sítio”.

**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**

Antonio e esposa assumiram a posse do local em fevereiro de 1990; com a morte de Antonio, ocorrida em 12/12/2014, os filhos o sucederam, agora, de fato e de direito, no exercício possessório.

**E tanto isso é verdade que citados para esta ação os já referidos genitores não trouxeram qualquer oposição.**

Por fim, o exercício possessório, de acordo com o que consta dos autos, sempre foi manso, contínuo e ininterrupto.

Por ato próprio e por força do artigo 1.284, do CC os autores fazem jus ao domínio (*successio possessionis*).

Nesse sentido: Apelação 0041376-98.2011, julgada pela 9ª Câmara de Direito Privado do TJSP, em 15/07/14, da relatoria do Des. Rel. Alexandre Lazzarini.

Posto isso e pelo que mais dos autos consta, ACOLHO a súplica inicial para declarar, nos termos do artigo 1.238, do Código Civil e demais disposições pertinentes do CPC, o domínio dos autores sobre o imóvel descrito no memorial descritivo de fls. 80/82.

Esta sentença servirá de título hábil ao registro.

Não incide imposto de transmissão “inter vivos” (TJSP, AC 102.224-1 – rel. Des. Flávio Pinheiro).

Custas *ex lege*.

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



**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**

P.R.I.

São Carlos, 12 de fevereiro de 2016.

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