

P O D E R J U D I C I Á R I O
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

SENTENÇA

Processo nº:	0014025-23.2010.8.26.0566
Classe - Assunto	Usucapião - Usucapião Ordinária
Requerente:	Antonio Henrique Bianco e outro
Requerido:	Joaquim da Rocha Medeiros Junior e outros

Justiça Gratuita

ANTONIO HENRIQUE BIANCO E OUTRO ajuizaram ação contra JOAQUIM DA ROCHA MEDEIROS JUNIOR E OUTROS, pedindo a declaração de domínio sobre o imóvel consistente em Parte "B" do lote 4, da quadra 51, do loteamento denominado Vila Carmen - Boa Vista, nesta cidade, com a área de 162,00 m², matriculado no Cartório de Registro de Imóveis sob nº 37.823, nele existindo uma construção com 84,90 m², pois exercem a posse pacífica e contínua, há mais de dezoito anos, como se donos fossem, sem qualquer oposição de terceiros, legitimando-se à aquisição da propriedade por efeito da usucapião.

O Ministério Público justificou a desnecessidade de sua intervenção.

Foram cumpridas as citações pertinentes, de confrontantes e das pessoas em cujo nome o imóvel está registrado, bem como cientificadas as Fazendas Públicas.

A União e o Estado de São Paulo não se opuseram ao pedido.

O Município de São Carlos impugnou, aduzindo que as confrontações e medidas declinadas pelos promoventes da ação estão em desacordo com a realidade, havendo invasão de área do município.

Manifestaram-se os autores, aduzindo que a suposta área invadida deverá ser objeto de recursos administrativas e medidas outras, que não impedem a declaração de usucapião.

Foram citados os confrontantes e também os sucessores da pessoa em cujo nome o imóvel está registrado e da pessoa em cujo nome consta direito registrário, não sobrevivendo impugnação.

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

Foram citados por edital terceiros interessados e também Carmen Lydia Soares de Medeiros, sem contestação.

Nomeou-se curador à citada por edital, atuando na causa a Defensoria Pública, que pugnou por novas diligências para localização de tal pessoa e contestou o pedido por negativa geral.

Novas diligências foram realizadas, logrando-se a citação pessoal de Carmen Lydia e de seu marido, não havendo contestação.

O processo foi saneado, deferindo-se a produção de prova pericial, para apuração da alegação do Município de São Carlos, de invasão de área.

Realizou-se a diligência e juntou-se aos autos o respectivo laudo de exame pericial, sobrevida manifestação dos autores e da Defensoria Pública.

Determinou-se ao perito judicial prestar esclarecimentos, após o que manifestaram-se as partes, exceto o Município de São Carlos, silente.

É o relatório.

Fundamento e decido.

O imóvel usucapiendo está matriculado no Registro de Imóveis sob nº 37.823, em nome de Joaquim das Rocha Medeiros e sua mulher, havendo registro ainda de promessa de venda para Nardin & Nardin Ltda. (fls. 20).

Foram citados os sucessores legais de tais pessoas, inexistindo qualquer objeção ao pedido. Também não houve objeção por parte de confrontantes e de terceiros interessados.

A União e o Estado não se opuseram ao pedido, enquanto o Município de São Carlos impugnou, aduzindo divergência de metragens e invasão parcial de área pública.

Realizou-se exame pericial, para análise do fato.

O perito judicial identificou erro na descrição constante da

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

matrícula imobiliária (fls. 422) e também divergência na medida dos fundos e nos alinhamentos (fls. 423), tal qual sustentou o Município de São Carlos, tornando-se inevitável o reconhecimento de que houve invasão de área pública (fls. 424).

Na realidade, a área usucapienda concentra 155,89 m² e nela existe uma construção de 76,72 m², tal qual apurou o ilustre perito judicial (fls. 426), razão pela qual a declaração de domínio ficará restrita ao perímetro e áreas apuradas, de modo a não atingir direito do Município. A propósito, o croqui elaborado pelo perito a fls. 433 mostra claramente a pequena área invadida.

Os promoventes da ação reconhecem a irregularidade e manifestam interesse na regularização, mediante aquisição perante o Município, dessa diferença encontrada (fls. 442). Sucede que o presente processo não se presta a tal discussão e solução desse interesse, útil apenas à regularização da porção remanescente, cuja posse incontestada é dos autores. Exatamente por isso, a declaração de domínio se restringirá à área não invadida e que está conforme o alinhamento predial e o projeto do loteamento, correspondendo, assim, à segunda hipótese destacada pelo perito judicial (fls. 455).

Consigna-se, por oportuno, que a resposta do perito judicial aos quesitos n.ºs. 10 e 11 dos autores, não contribui para a solução do litígio, repercutindo apenas em eventual negociação deles com o Município, no tocante àquela pequena parcela de área invadida, razão pela qual desnecessário diligenciar a respeito.

Consigna-se, no mais, a existência de indícios suficientes da posse exercida pelos autores ao longo do tempo, em nome próprio, tal qual proprietários, sem qualquer oposição de terceiros, o que basta para o reconhecimento da usucapião, como forma de aquisição da propriedade imobiliária.

Diante do exposto, acolho em parte o pedido e declaro o domínio dos autores sobre o imóvel consistente em Parte "B" do lote 4, da quadra 51, do loteamento denominado Vila Carmen - Boa Vista, nesta cidade, com a área de 138,90 m², nele havendo uma construção com matrícula no Cartório de Registro de Imóveis sob n.º 37.823, consoante o memorial descritivo e croqui apresentados pelo perito judicial a fls. 463/465, que nortearão a atualização da matrícula imobiliária.

P O D E R J U D I C I Á R I O**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

Relego para discussão em ação autônoma qualquer pretensão do Município contra os autores, no tocante à área pública invadida.

Condeno os autores ao pagamento dos honorários advocatícios do patrono do Município de São Carlos, por equidade fixados em R\$ 1.200,00. A execução dessas verbas, porém, fica suspensa, nos termos do artigo 12 da Lei nº 1.060/50.

P.R.I.C.

São Carlos, 28 de julho de 2015.

Carlos Castilho Aguiar França

Juiz de Direito

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