

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

Processo Digital nº: **1000558-81.2015.8.26.0566**
 Classe - Assunto **Usucapião - Usucapião Extraordinária**
 Requerente: **LÉA GABRIELA DINIZ CARVALHO**
 Requerido: **JAMAICA IMÓVEIS S/C LTDA**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Flávia de Almeida Montingelli Zanferdini**

Vistos.

A autora **Léa Gabriela Diniz Carvalho**, qualificada nos autos, ajuizou pedido de **USUCAPIÃO**, em face de Jamaica Imóveis S/C Ltda., qualificada nos autos, aduzindo, em síntese, que:

1. Em 10 de março de 2008, a autora adquiriu o imóvel, “terreno, sem benfeitorias, situado nesta cidade de São Carlos-SP, correspondente ao lote nº 06, da quadra nº 06, do loteamento denominado Parque Primavera, objeto da matrícula nº 8.247 do cartório imobiliário de São Carlos/ SP”, de Carlos Roberto Diniz, mediante instrumento particular de cessão e transferência de direitos, inclusive possessórios;
2. Na data de 19 de fevereiro de 2002, o Sr. Carlos Roberto Diniz adquiriu os direitos sobre o imóvel acima descrito do Sr. Arany de Oliveira França, por compromisso de venda e compra, cujo preço foi devidamente quitado;
3. O Sr. Arany de Oliveira França, por sua vez, adquiriu o imóvel diretamente da requerida Jamaica Imóveis S/C Ltda. ,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

mediante contrato de compromisso de compra e venda datado de 22 de abril de 1991;

4. Desde o início da posse de seus antecessores, em 22 de abril de 1992, a autora vem exercendo o domínio sobre o imóvel, objeto da usucapião, de forma contínua, pacífica e com boa-fé, durante o lapso temporal que lhe permite usucapí-lo;
6. Requer declaração do domínio do imóvel descrito na inicial.

Juntou documentos às (fls. 11/27).

Memorial descritivo e planta às (fls. 36/37).

Manifestação do oficial delegado a fls. 41.

O Ministério Público deixou de intervir no feito a fls. 49.

As Fazendas Municipal, Estadual e da União manifestaram-se, respectivamente a fls. 61/62, 73 e 79, por meio de seus procuradores, informando que não tem interesse no deslinde da presente ação.

Os alienantes Arany de Oliveira França e Carlos Roberto Diniz foram citados pessoalmente, respectivamente a fls. 68 e 69 e não se opuseram ao pedido.

Expediu-se edital para citação dos interessados ausentes, incertos e desconhecidos a fls. 70.

Em manifestação a fls. 84 a autora colacionou aos autos documentação a fim de demonstrar que a empresa ré se encontra com a situação cadastral baixada.

Decisão a fls. 87 determinou a citação da inventariante do Espólio de Júlio Caio Schmidt que era o representante da empresa ré Jamaica Imóveis.

Citada pessoalmente a fls. 123, Maria das Dores de Oliveira


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Rocha, representante legal do Espólio de Júlio Caio Schmidt, antigo proprietário da empresa ré Jamaica Imóveis, não apresentou contestação (cf. fls. 124).

Decisão a fls. 125 determinou que a autora juntasse aos autos a matrícula atualizada do imóvel, o que foi providenciado a fls. 130/136.

É o relatório.

Fundamento e decidido.

Cuida-se de pedido de usucapião.

Cediço que “usucapião é forma originária de aquisição de propriedade pelo exercício da posse com *animus domini*, na forma e pelo tempo exigidos pela lei. A posse assim considerada, hábil para aquisição do domínio pela usucapião, denomina-se posse *ad usucapionem*” (Nelson Nery Junior e Rosa Maria de Andrade Nery, Código Civil Comentado, São Paulo; Revista dos Tribunais, 2008).

Destarte, opera-se a prescrição aquisitiva da propriedade pela posse ininterrupta durante o prazo fixado em lei e sob as condições que lhe são inerentes.

A usucapião ocorre principalmente em razão da negligência ou prolongada inércia do proprietário que não faz uso dela. Ademais, seu fundamento é a consolidação da propriedade, dando juridicidade a uma situação de fato: a posse unida ao tempo.

Sustenta a autora que adquiriu o imóvel, objeto da usucapião, em 10 de março de 2018, mediante instrumento particular de compromisso de venda e compra de Carlos Roberto Diniz. Desde então, vem exercendo seu domínio sempre de forma tranquila, sem oposição e com *animus domini*, somando-se à posse de seus antecessores, estando presentes os requisitos para



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

a usucapião.

A ação deve ser julgada procedente, uma vez considerada a posse dos antecessores na forma do art. 1.243 do Código Civil, que dispõe: “O possuidor pode, para o fim de contar o tempo exigido pelos artigos antecedentes, acrescentar à sua posse a dos seus antecessores (art. 1.207), contanto que todas sejam contínuas, pacíficas e, nos casos do art. 1.242, com justo título e de boa-fé”.

Os fatos estão comprovados documentalmente e estão corroborados pela ausência de contestação por parte dos alienantes. A autora comprovou haver adquirido o imóvel de Carlos Roberto Diniz em 10 de março de 2008 (**cf. fls. 11/13**). O Sr. Carlos, por sua vez, adquiriu de Arany de Oliveira França, mediante contrato particular de compromisso de venda e compra, o imóvel, objeto do pedido, em 19 de fevereiro de 2002, cujo preço foi devidamente quitado (**cf. fls. 14/15 e recibos de quitação de fls. 16/18**). O Sr. Arany, conforme comprova o contrato de compromisso de compra e venda de fls. 19/20, adquiriu os direitos sobre referido imóvel em 22 de abril de 1991.

Presentes os requisitos para a usucapião, posse da autora (março de 2008) somada à posse de seus antecessores, desde 22 de abril de 1991, portanto, há mais de 20 anos, de forma mansa, pacífica e ininterrupta é o que basta para o acolhimento do pedido.

Nesse sentido já decidiu o Tribunal de Justiça: Apelação 0003417-05.2012.8.26.0595 USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. POSSE E TEMPO. Sentença de improcedência. Irresignação dos autores. Exercício da posse, com animus domini, por prazo suficiente para aquisição da propriedade. Artigo 1.238 do Código Civil. Aquisição da posse pelos


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

apelantes, de antecessor que se exteriorizava como proprietário do imóvel. Soma das posses (art. 1.243, CC) que completa o prazo para a usucapião. Aquisição da propriedade pelos apelantes. Sentença reformada. Recurso provido. (TJSP; Apelação 0003417-05.2012.8.26.0595; Relator (a): Carlos Alberto de Salles; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro de Serra Negra - 1ª Vara; Data do Julgamento: 19/05/2017; Data de Registro: 19/05/2017).

A Sra. Maria das Dores de Oliveira Rocha, representante do espólio de Júlio Caio Schmidt, antigo proprietário da empresa ré Jamaica Imóveis S/C Ltda, não manifestou oposição ao pedido.

Os requisitos do art. 1243 do Código Civil foram atendidos.

Destarte, **julgo procedente** o pedido e declaro o domínio de **Léa Gabriela Diniz Carvalho** sobre o imóvel objeto da matrícula nº 8.247 do Cartório de Registro de Imóveis local, com as medidas e confrontações constantes do Memorial Descritivo e Planta de folhas 36/37. Expeça-se o mandado ao registro de imóveis, após o trânsito em julgado, a ser instruído com cópia da inicial, do memorial descritivo, planta e desta sentença, abrindo-se a matrícula, se necessário. Sem custas, diante da gratuidade processual.

Oportunamente, arquivem-se os autos.

Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 16 de novembro de 2017.

Juiz(a) Flávia de Almeida Montingelli Zanferdini

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



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min