



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: **1014114-19.2016.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Direito de Vizinhança**
 Requerente: **Nilson Sebastião Pereira e outro**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Daniel Felipe Scherer Borborema**

Nilson Sebastião Pereira e s/m Nilce Izac Pereira movem ação de usucapião tendo por objeto o imóvel individualizado às folhas 32/33, qual seja, a Parte "B" do Lote 17 da Quadra 03 do Loteamento Jardim Água Vermelha, situada na Avenida Ernesto Pereira Lopes Filho, nº 409, Jardim Água Vermelha, São Carlos, SP. O imóvel está registrado em nome de Hélio Padilha e Maria Aparecida de Palma Padilha. Estes, em 11.04.1971, prometeram vendê-lo a Clérice Grandi. Clérice Grandi, de seu turno, em 28.06.1995, cedeu seus direitos compromissais a Jomair Aparecido Bueno e Orlando Batista Ribeiro. Logo em seguida, o espólio de Hélio Padilha, autorizado por alvará judicial, alienou o imóvel, por escritura pública assinada em 14.07.1995, para Jomair Aparecido Bueno e Orlando Batista Ribeiro. A escritura pública foi levada a registro, sem êxito, porque inapta, conforme nota de devolução do oficial de registro imobiliário. Posteriormente, os autores alegam que ingressaram na posse de parte do imóvel, objeto desta ação, com base em instrumento particular de compra e venda firmado em 02.01.2006 com Jomair Aparecido Bueno. O imóvel está cadastrado e individualizado junto à prefeitura municipal, nº

1014114-19.2016.8.26.0566 - lauda 1



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

18.003.017.001.

Patrícia Aparecida Pereira, citada, fls. 69.

Maria de Fátima Geromini, citado, fls. 71.

Hélio Padilha (espólio), citado, fls. 73.

Ademir Donizete de Almeida, citado, fls. 75 e 77.

Paulo Cezar da Silva, citado, fls. 79.

Fazenda estadual não tem interesse, fls. 82.

Fazenda municipal cientificada, fls. 81.

Fazenda federal cientificada, fls. 84.

Manifestação da Defensoria Pública às fls. 88.

O Oficial de Registro não vislumbrou óbice ao pleito, no plano registrário, fls. 99.

É o relatório. Decido.

Julgo o pedido na forma do art. 355, I do CPC-15, uma vez que não há necessidade de produção de outras provas.

O autor Nilson Sebastião Pereira, conforme fls. 29/30, em 2006 adquiriu de de Jomair Aparecido Bueno uma parte do Lote 17 da Quadra 03 do Loteamento Jardim Água Vermelha, medindo 157,50 metros quadrados, tendo 30 metros de fundos e 5,25 metros de frente.

Trata-se da parte "B" do Lote 17, cuja área, em realidade, é um pouco superior, de 160,93 metros quadrados, porque os fundos são de 30,25 metros e a frente de 5,32 metros. Os lotes "A" e "B" não tem dimensões idênticas, sendo o lote "B" um pouco maior. Confiram-se o memorial descritivo de fls. 32 e o croqui de fls. 33.

De qualquer maneira, o lote "A", cujos donos poderiam ser os prejudicados, pertente aos confrontantes Ademir Donizete de Almeida e s/m Silvana Aparecida Waldemar de Almeida, os quais, pessoalmente citados conforme fls. 75 e 77, não apresentaram qualquer contestação, inexistindo, por conseguinte, qualquer resistência de sua parte.



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

Prosseguindo, a escritura pública de fls. 19/24 comprova que Jomair Aparecido Bueno, juntamente com terceiro, havia de fato adquirido o Lote 17, inclusive com alvará judicial, do espólio de Hélio Padilha, em 1995.

Tem satisfatoriamente comprovado, pois, o exercício da posse, pelos autores e seus antecessores, com ânimo de dono, por mais de 15 anos, nos termos do art. 1.238 do Código Civil, mormente diante do fato de que nenhum dos citandos ofereceu resistência ao pedido.

Quanto a Clérice Grandi e s/m, citados por edital, a prova colhida lhes é desfavorável, porquanto efetivamente aquele antigo compromisso de compra e venda de 1971 (fls. 27/28) restou superado posteriormente, pelos negócios jurídicos acima mencionados.

Ante o exposto, julgo procedente a ação para declarar que os autores são proprietários do imóvel individualizado como Parte "B" do Lote 17 da Quadra 3, às fls. 31/33.

Transitada em julgado, expeça-se mandado de registro, instruído com cópia da petição inicial (fls. 1/12), documentos pessoais dos autores (fls. 15/16), do memorial descritivo e croqui (fls. 31/33), da presente sentença e da certidão de trânsito em julgado.

P.I.

São Carlos, 18 de maio de 2017.

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