

**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 Digital nº: **1011160-97.2016.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Usucapião - Usucapião Especial (Constitucional)**
 Requerente: **MARIA DO CARMO RODRIGUES DOS SANTOS e outro**
 Requerido: **TERCILIO DAVANÇO e outros**

Justiça Gratuita

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

Vistos.

MARIA DO CARMO RODRIGUES DOS SANTOS E DAGOBERTO GOIS DOS SANTOS ajuizaram **AÇÃO DE USUCAPIÃO ESPECIAL** em face de **TERCILIO DAVANÇO, ZILDA GOMES DE BRITO DAVANÇO, CHARLENO CÉSAR RODRIGUES DOS SANTOS E MARGARETE RODRIGUES DOS SANTOS** aduzindo em síntese, que em 28/02/2011 firmaram instrumento particular de compra e venda com os correqueridos Charleno e Margarete, que haviam comprado anteriormente o bem dos correqueridos Tercilio e Zilda. Residem no imóvel e exercem a posse mansa, pacífica e incontestada do bem descrito na inicial, possuindo, portanto os requisitos que configuram a usucapião especial. Juntaram documentos às fls. 07/52.

À fls. 53 foi determinada a citação das pessoas apontadas no registro do imóvel, como donos, como confinantes (por carta) e por edital os interessados que se encontram em lugar incerto e não sabido.

O Ministério Público manifestou desinteresse no feito à fls. 58.

As Fazendas ofereceram suas respostas não se opondo à usucapião (fls. 87,142 e 144).

A.M EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS CIDADE ARACY LTDA, apresentou contestação, alegando que o lote descrito na inicial ao contrario do que informam os autores, foi desmembrado e a parte “B” (matrícula 112.981), foi vendida a terceiros em 29/09/2011 (fls. 132/137), portanto residem os autores somente na parte “A” (matrícula nº 112.980). Alegou também que a parte “A” do imóvel está registrada em nome de terceiros estranhos a lide (fls. 123/124), estes adquiriram o imóvel da



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

empresa em 29/09/2011. Informa que não tem mais a posse da parte “B” do imóvel, que foi alienada em 2002 a confinantes não citados, informa que como não é possuidora do bem há muitos anos, não se opondo ao pedido.

Às fls. 211/213 foram citados os atuais confrontantes Ednaldo e Lucicleide, possuidores da parte “B” do imóvel, que não manifestaram oposição (cf. certidão de fl.215).

Foi designada audiência para comprovação da posse (fl.241) e o ato concretizou-se às fls. 260/263.

Na própria audiência a instrução foi encerrada e as partes fizeram de forma remissiva suas alegações finais.

É o relatório.

Decido.

Cuida-se de usucapião especial relacionada com imóvel urbano não superior a 250 metros quadrados (art. 183 da Constituição Federal). Assim, exige-se a demonstração de cinco requisitos fundamentais: tempo, posse, utilização residencial (função social), limite de área e ausência de outros direitos reais, segundo inteligência do art. 1240 do Código Civil.

O bem objeto da inicial pode ser objeto de usucapião, pois não é de domínio público nem constitui terra devoluta.

Quanto à qualidade da posse para usucapir, nos termos do mesmo dispositivo legal, basta que esta seja *ad usucapionem*, isto é, mansa, pacífica, pública, ininterrupta e em cujo exercício se observe o *animus domini*.

O pedido formulado na petição inicial merece ser deferido, pois os requerentes demonstraram, de forma satisfatória, que estão na posse do imóvel urbano (não superior a 250 metros) por mais de cinco anos, com *animus domini* e de forma tranquila, sem oposição efetiva de qualquer confinante ou mesmo dos titulares do domínio.

Os documentos acostados aos autos deste processo exteriorizam a posse do autor sobre o bem cuja área é de 125,00 m². Foram trazidos comprovantes de pagamento de luz (CPFL), e isenção de IPTU (prefeitura municipal) revelando que desde 2011 os autores têm efetivo vínculo com o bem.



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

A testemunha **Sandra Aparecida Santos Mesquita** relatou que é vizinha dos autores há 12 anos, tem conhecimento de que os autores compraram o imóvel do Sr. Charleno e fizeram benfeitorias no bem, reformaram a casa e colocaram portão e piso.

A testemunha **Pedro augusto Ferreira de Sousa** disse ser vizinho dos autores, relatou que quando mudou para o bairro os autores já estavam morando no imóvel, informou ainda que estes realizaram benfeitorias em geral e colocaram portão no imóvel; não soube dizer se a posse já foi contestada.

Ou seja, com base em tais informes podemos concluir que em 2011 os autores passaram a exercer a posse do bem como donos, e ali estabeleceram seu núcleo familiar.

A usucapião especial urbana se distingue das demais modalidades principalmente por ter determinado um prazo consideravelmente inferior comparado com as outras espécies, sendo esse como já dito de cinco anos contínuos e sem oposição.

O que se busca é resguardar a função social da propriedade.

A sentença proferida no processo de usucapião possui natureza meramente declaratória (e não constitutiva), pois apenas reconhece, com oponibilidade erga omnes, um direito já existente com a posse ad usucapionem, tendo, por isso mesmo, efeitos ex tunc. O efeito retroativo da sentença se dá desde a consumação da prescrição aquisitiva.

No sentido do aqui decidido:

USUCAPIÃO CONSTITUCIONAL – Ocorrência – Requerentes que estão na posse do imóvel há mais de cinco anos. Posse que se revela justa e exercida de forma mansa e pacífica. Demonstração de exercício ininterrupto da posse – Preenchimento dos requisitos previstos no art. 183 da Constituição Federal verificado – Anuência do credor hipotecário que se reputa irrelevante por tratar-se de hipótese de aquisição originária da propriedade – (...) (TJPS, Apel c/ Rev. nº 5073344500, Rel. Luiz Antônio de Godoy, DJ 12/02/2008).

Portanto completos os requisitos para a declaração da usucapião especial contidos no art. 1.240 do Código Civil.

**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**

Posto isso e pelo o que mais dos autos consta, **ACOLHO** a súplica inicial para declarar, nos termos do artigo 1.240 do Código Civil cc art. 183, da CF e demais disposições pertinentes ao NCPC, o domínio de, **MARIA DO CARMO RODRIGUES DOS SANTOS E DAGOBERTO GOIS DOS SANTOS**, sobre o imóvel descrito na matrícula nº 112980, CRI local e também no memorial descritivo e croqui de fls. 45/47.

Está sentença servirá de título hábil ao registro.

Não incide imposto de transmissão "inter vivos" (TJSP AC 102.224-1 – Rel Dês. Flávio Pinheiro).

Custas *ex lege*.

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

Publique-se intime-se.

São Carlos, 26 de março de 2018.

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