



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**2ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760**

### CONCLUSÃO

Em 26/03/2014 18:58:49, faço estes autos conclusos ao MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de São Carlos, Dr. Paulo César Scanavez.  
 Eu, \_\_\_\_\_, Escr., subscrevi.

### SENTENÇA

Processo nº: **0025024-64.2012.8.26.0566**  
 Classe – Assunto: **Usucapião - Usucapião Extraordinária**  
 Requerente: **Joel Souza Freire**  
 Requeridos: **Carlos Santanin Ou Santanin, Joaquim Machado Faro Rolemborg e Paulo Chasso**

Juiz de Direito: **Paulo César Scanavez**

**Joel Souza Freire**, brasileiro, separado judicialmente, chefe de portaria, RG 21.702.248-SSP-SP, CPF 117.052.078-20, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua dr. João de Oliveira, 529, Vila Carmem, alega que exerce posse mansa, pacífica, sem oposição de quem quer que seja, com ânimo de dono, sobre o imóvel situado nesta cidade, com frente para a Rua José de Alencar, esquina com a Rua Emílio Moro, no bairro Tijucu Preto, objeto da matrícula nº 131.312 do CRI local, e que assim se descreve: “um terreno, sem benfeitorias, situado nesta cidade, município, comarca e circunscrição de São Carlos - SP, com frente para a Rua José de Alencar, localizado na quadra 18 e setor 14 da planta geral da cidade com as seguintes descrições: Inicia-se no ponto 1 no alinhamento predial da Rua José de Alencar, daí segue por uma distância de 27,10 metros com rumo de 88°06'10” NE até o ponto 2, deste segue em curva a esquerda pelo alinhamento predial da Rua José de Alencar esquina com a Rua Emílio Moro com desenvolvimento de 4,88 metros e raio de 3,00 metros até o ponto 03, deste segue pelo alinhamento predial da Rua Emílio Moro por uma distância de 28,25 metros e rumo de 5°04'20” NW até o ponto 04, deste deflete a esquerda formando um ângulo interno de 91°00'36” e segue confrontando com a divisa da propriedade de RODRIGO MORO, por uma distância de 13,43



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**2ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760**

metros e rumo  $85^{\circ}56'16''$  SW até o ponto 5, deste deflete a direita formando um ângulo interno de  $182^{\circ}55'12''$  e segue confrontando com a divisa da propriedade de KOTARO OGAWA E S/M, por uma distância de 10,42 metros e rumo  $88^{\circ}51'27''$  SW até o ponto 6, deste deflete a direita formando um ângulo interno de  $181^{\circ}31'13''$  e segue confrontando com a divisa da propriedade de MARCO AURÉLIO MORO E S/M, por uma distância de 6,15 metros e rumo  $89^{\circ}37'18''$  NW até o ponto 7, deste deflete a esquerda formando um ângulo interno de  $86^{\circ}37'28''$  e segue confrontando com a divisa da propriedade de IVONETE CECILIA PIMENTA LEVEZ E OUTRO, por uma distância de 8,19 metros e rumo  $2^{\circ}59'37''$  SE até o ponto 8, deste ponto deflete a esquerda formando um ângulo interno de  $177^{\circ}13'25''$  e segue confrontando com a mesma propriedade, por uma distância de 3,15 metros e rumo  $5^{\circ}47'34''$  SE até o ponto 9, deste ponto segue confrontando com a divisa da propriedade de ARIIVALDO ESCUDEIRO, por uma distância de 8,92 metros e rumo  $5^{\circ}01'17''$  SE até o ponto 10, deste ponto segue confrontando com a divisa da propriedade de ANTONIO ESCUDEIRO, por uma distância de 11, 03 metros e rumo  $5^{\circ}01'17''$  SE até o ponto 1 início da descrição e formando um ângulo interno de  $93^{\circ}07'39''$  com o alinhamento predial da Rua José de Alencar, encerrando uma área superficial de  $936,51\text{m}^2$  (novecentos e trinta e seis vírgula cinquenta e um metros quadrados)". Adquiriu em 04.04.2011, os direitos sobre esse imóvel, figurando no compromisso como cedente Joaquim Machado Faro Rolemberg, o qual sustentou posse *ad usucapionem* sobre esse imóvel desde 23.01.1952, pelo que o autor pode contar todo esse prazo possessório para os fins desta ação, mesmo porque essa posse do seu antecessor foi exercida com todos os ingredientes exigidos para a aquisição do domínio sobre o imóvel. Pede a declaração judicial do domínio do imóvel em favor do autor, aquisição essa pela usucapião extraordinária. Documentos às fls. 08/76.

Os litisconsortes necessários foram citados pessoalmente e por edital e não contestaram. As Fazendas Públicas foram cientificadas e não manifestaram interesse no processo. Foi nomeada curadora especial para os litisconsortes citados por edital (fl. 203). A curadora contestou às fls. 208/210 por negação geral, sustentando que na hipótese se exige para a somatória das posses que ambas sejam qualificadas segundo os requisitos exigidos pela lei.

Réplica às fls. 214/217. Documentos às fls. 224/264. Prova oral às fls. 266/268. Em alegações finais (fl. 265) as partes reiteraram seus anteriores pronunciamentos.

É o relatório. Fundamento e decido.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**2ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760**

O autor adquiriu de Joaquim Machado Faro Rolemberg, por compromisso particular de compra e venda (fls. 09/13), em 04.04.2011, o imóvel objeto da matrícula nº 131.312 do CRI local (fl. 55). Joaquim adquirira esse imóvel por escritura pública de compra e venda datada de 21.12.1951, conforme fls. 17/18. Desde então, exerceu posse plena sobre esse imóvel, conforme documentos de fls. 23/57, 62/66.

A prova oral de fls. 266/268 foi bem elucidativa: Joaquim (por sinal ouvido à fl. 267) exerce posse sobre o imóvel há mais de 40 anos (fl. 268). No local havia 6 ou 7 pequenas edificações residenciais, todas alugadas para terceiras pessoas. Essa posse de Joaquim foi exercida de modo manso, pacífico, sem oposição de quem quer que seja, com ânimo de dono, período contínuo ao longo de quase 60 anos, tomando-se como referência o documento de fls. 17/18.

Joaquim jamais foi desapossado desse imóvel. A posse *ad usucapionem* foi exercida sem nunca ter sido interrompida. Com todas essas qualificações emoldurando essa posse é que Joaquim prometeu vender o imóvel para o autor.

Este logo depois da aquisição promoveu a derrubada das pequenas edificações existentes sobre o terreno e até hoje exerce a mesma posse, ou seja, suficientemente qualificada para os fins da usucapião.

Presentes se fazem todos os requisitos exigidos pelo art. 1.238, do Código Civil, evidentemente acrescentando-se à posse do autor a do seu referido antecessor, já que ambas foram contínuas e pacíficas, consoante o disposto no art. 1.243, do Código Civil.

**JULGO PROCEDENTE** a ação para declarar adquirida pelo autor, mediante usucapião extraordinária (art. 1.238, do Código Civil), a propriedade do imóvel descrito no relatório desta sentença, devendo o oficial do CRI encerrar a matrícula atual e abrir outra para o registro desta aquisição. Não houve contestação voluntária dos litisconsortes necessários, por isso não há que se falar em condenação em honorários advocatícios e custas processuais. Custas processuais finais a cargo do autor. Esta sentença valerá como mandado de registro ao oficial do CRI, devendo a advogada do autor materializá-la e comparecer em cartório logo depois do trânsito em julgado para que a serventia lance certidão do trânsito em julgado em local apropriado dessa cópia, sem prejuízo do cartório lançar previamente a mesma certidão nos autos. Na oportunidade, as custas processuais devem ter comprovante de recolhimento nos autos.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**2ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760**

P.R.I.

São Carlos, 03 de abril de 2014.

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