



**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 Físico nº: **0020034-98.2010.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Usucapião - Usucapião Ordinária**  
 Requerente: **Oswaldo Aparecido Mendes e outros**  
 Requerido: **João Aristides Brichesi**

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

Vistos.

Os autores **Oswaldo Aparecido Mendes, Rosana Aparecida Coito Mendes, José Fernando Mendes, Maria Lúcia Manfré Mendes, João Paulo Mendes, Vanessa de Paula Thomase Mendes, Antonio Carlos Mendes, Rita de Cássia Monato Mendes, José Eduardo Mendes, Rosemeire Aparecida Fracola Mendes, José Mendes Júnior e Paula Alessandra de Aquino Mendes**, qualificados nos autos, ajuizaram pedido de **USUCAPIÃO**, em face de **João Aristides Brichesi**, qualificado nos autos, em síntese, que:

1. Em 19 de agosto de 1969, o requerido, Sr. João Aristides Brichesi adquiriu de José Ventura de Medeiros e sua esposa, conforme escritura lavrada no 1º Tabelionato de Notas de São Carlos, do imóvel, objeto da transcrição nº 13.306 do Cartório de Registro de Imóveis local;
2. Em 05 de Dezembro de 1981, o "*de cujus*" Antonio Carlos dos Santos Farroco, comprou o imóvel de João Aristides Brichesi, pelo valor de CR\$ 27.000,00, pagos a vista, conforme recibo (fls. 55);



**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**

3. Na data de 02 de Agosto de 2010, os autores adquiriram da viúva-meeira e dos herdeiros de Antonio Carlos dos Santos Farroco os direitos que o "*de cujus*" possuía sobre o imóvel, com a seguinte descrição: "um terreno sem benfeitorias, situado nesta cidade, Comarca e Circunscrição de São Carlos/SP, constituído no lote nº 04, da quadra B1, medindo a área superficial de 525,00 m2, com frente ao Rio Paraguai, sem número, na Vila São José;
4. Desde o início da posse de seus antecessores ocorrida em 19 de agosto de 1969 até a presente data, os autores vem exercendo a posse de forma contínua e pacífica, sem contestação pelo lapso temporal que lhes permite usucapí-lo;
5. Requerem a declaração do domínio do imóvel localizado na Rua Paraguai sem número, constituído do lote nº 04 da quadra B1 do loteamento denominado Vila São José, registrado no cartório de registro de imóveis desta comarca, conforme transcrição nº 13.306.

Juntaram documentos às (fls. 14/77).

Memorial descritivo e planta às (fls. 52/53).

Expediu edital de expedição dos interessados ausentes, incertos e desconhecidos às (fls. 86, 88, 99 e 100).

As Fazendas Municipal, da União e do Estado manifestaram-se, respectivamente a fls. 101, 104 e 107, por meio de seus procuradores informando que não tem interesse no deslinde da presente ação.

Foram citados os confrontantes Sonia Maira Bispo dos Santos, Wagner Poche e Elísio Lunardelli, respectivamente a fls. 134 e 136, que não



**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**

se opuseram ao pedido.

Em manifestação a fls. 148 os autores informaram a existência de um arrolamento de bens em nome do Espólio de João Aristides Brichesi, cujo inventariante é Marcos Tadeu Brichesi, que foi citado por hora-certa, na pessoa de Marcelo Brichesi (cf. fls.190), que não apresentou contestação.

A Defensoria Pública apresentou contestação por negativa geral às fls. 195/195º e requereu o aperfeiçoamento da citação por hora-certa, com a expedição de carta de cientificação.

Impugnação às fls 201/202.

Instada a manifestar-se a Defensoria declinou de sua intervenção no que diz respeito aos interessados ausentes, incertos e desconhecidos, permanecendo na defesa dos interesses do réu revel, citado por hora-certa Marcos Tadeu Brichesi.

O Ministério Público deixou de oficiar no feito a fls. 207.

Em manifestação a fls. 211 os autores pugnaram pela prolação da sentença.

É o relatório.

Fundamento e decido.

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


**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**

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.

Sustentam os autores que adquiriram o imóvel, objeto da usucapião, em 02 de agosto de 2010, mediante instrumento particular de cessão e transferência de direitos hereditários dos herdeiros do “de cujus” Antonio Carlos dos Santos Farroco, que por sua vez adquiriu de João Aristides Bruchesi em 05 de dezembro de 1981, conforme instrumento particular (recibo de fls.55) e este último, conforme escritura lavrada no 1º Tabelionato de Notas de São Carlos adquiriu os direitos sobre o imóvel, objeto da usucapião de José Ventura e esposa.

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 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. As Fazendas Estadual, Municipal e da União não manifestaram interesse no



**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**

deslinde do presente pedido.

Presentes os requisitos para a usucapião, posse dos autores (02 de agosto de 2010) somada à posse de seus antecessores, desde 19 de agosto de 1969, portanto, há mais de 41 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 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 Defensoria Pública Pública, no exercício da Curadoria Especial, na defesa do réu Marcos Tadeu Brichesi, citado por hora-certa, apresentou defesa a fls. 195 e 195vº por negativa geral, tendo pugnado pelo aperfeiçoamento da citação por hora-certa, com a expedição de carta de cientificação.

Em que pese o requerimento da Defensoria Pública quanto à necessidade de expedição de carta de cientificação para aperfeiçoamento da citação por hora-certa, verifico a fls. 192 dos autos que foi expedido telegrama ao réu pelo sistema de postagem eletrônica, sendo desnecessária a



**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**

expedição de nova carta.

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

Destarte, **julgo procedente** o pedido e declaro o domínio de **Oswaldo Aparecido Mendes, Rosana Aparecida Coito Mendes, José Fernando Mendes, Maria Lúcia Manfré Mendes, João Paulo Mendes, Vanessa de Paula Thomase Mendes, Antonio Carlos Mendes, Rita de Cássia Monato Mendes, José Eduardo Mendes, Rosemeire Aparecida Fracola Mendes, José Mendes Júnior e Paula Alessandra de Aquino Mendes** sobre o imóvel objeto da transcrição nº 13.306 do Cartório de Registro de Imóveis local, com as medidas e confrontações constantes do Memorial Descritivo e Planta de folhas 52/53. 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.

Custas “*ex lege*”.

Publique-se e intímese, oportunamente, arquivem-se os autos.

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**