



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

SENTENÇA

Processo nº: **1012955-41.2016.8.26.0566**
 Classe - Assunto **Usucapião - Usucapião da L 6.969/1981**
 Requerente: **Renato José de Mattos e outro**
 Requerido: **Sisi - Empreendimentos Imobiliários S/c Ltda**

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

Vistos,

Renato José de Mattos e outro, qualificados nos autos, ajuizaram ação de usucapião em face de **Sisi - Empreendimentos Imobiliários S/c Ltda**, também qualificados nos autos. Aduzem, em síntese, que a genitora do autor adquiriu, em 24/05/1986, mediante instrumento particular de compromisso de venda e compra, o imóvel, objeto da matrícula nº 59665, do Cartório de Registro de Imóveis local, cadastrado na Prefeitura Municipal sob o nº 10.249.011.001. Com o falecimento da compradora Ruth Maria Martins Matos, em decorrência pelo princípio da *saisine* e, em razão do ajuizamento dos autos de arrolamento, Processo nº 1225/2006, que tramitou perante a 3ª Vara Cível da Comarca de São Carlos, o bem foi partilhado aos herdeiros, inclusive o autor que foi adquirindo dos demais herdeiros a parcela que lhes couberam, ficando com a totalidade dos direitos sobre o imóvel objeto da usucapião. Sustentam que possuem a posse mansa, pacífica e ininterrupta, somada a posse da genitora do autor, Sra. Ruth Maria Martins Matos, há mais de vinte anos. Batalham pelo domínio sobre o imóvel descrito na inicial.

Com a inicial vieram os documentos (fls. 10/53).

Memorial descritivo e planta a fls. 45/46 e 47.



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

Matrícula a fls. 53.

O Ministério Público declinou de intervir no feito a fls. 81.

Expediu-se edital para citação dos interessados ausentes, incertos e desconhecidos a fls. 90, 95 e 96.

As Procuradorias da Fazenda, do Município e da União, manifestaram-se por seus procuradores, respectivamente a fls. 92, 98 e 122 não se opondo ao pedido.

Citados os confrontantes Ana Macedo (fls. 101), Jonas Gomes Silva (fls. 103), Manoel Dias (fls. 171), Maria da Conceição Guardino (fls. 176) e a antiga proprietária Sisi - Empreendimentos Imobiliários S/C Ltda. (fls. 187) não apresentaram contestação.

É o relatório.

Fundamento e decido.

A procedência do pedido é de rigor.

A *usucapião* constitui modo de aquisição de propriedade derivado do uso. Aqui, tem-se um indivíduo que pela posse sem propriedade se torna dono, aniquilando, com isso, o direito de propriedade daquele que o tinha, mas não exercia a posse. Dispõe o Código Civil: Art. 1238 – "*Aquele que, por 15 (quinze) anos, sem intervenção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título ou boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis. Parágrafo único. O prazo estabelecido neste artigo reduzir-se-á a 10 (dez) anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo*".

Uma vez que este processo tramitou regularmente, observa-se



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

inexistir óbice ao deferimento do pedido, uma vez que se trata de *usucapião* para o qual os autores preencheram o lapso temporal de mais de quinze anos de posse (24.05.1986 a 21.11.2016), sem interrupção, nem oposição, o que se confirma pela não manifestação de interesse contrário ou simples negação geral dos interessados, dos confrontantes, e dos entes políticos.

O pedido deve ser julgado 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 através do formal de partilha colacionado aos autos a fls. 10/28, pelo instrumento particular de compromisso de venda e compra (fls. 29/30) e estão corroborados pela ausência de contestação por parte dos entes públicos e confrontantes. Os autores comprovaram ainda, que a genitora do autor Rute Maria Martins Mattos adquiriu de Caetano de Paula (**cf. fls. 29/30**), mediante instrumento particular de de venda e compra, o imóvel, objeto do pedido, em 24 de maio de 1986.

Presentes os requisitos para a usucapião, posse dos autores somada à posse de seus antecessores, desde 24 de maio de 1986, 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



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

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).

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

Em face do exposto, julgo procedente o pedido para declarar o domínio em favor de **RENATO JOSÉ DE MATTOS e MARCELA DA SILVA MATTOS** sobre o imóvel, objeto da matrícula nº 59.554 do Cartório de Registro de Imóveis local, com as medidas e confrontações constantes do Memorial Descritivo e Planta de folhas 45/47. Expeça-se o mandado ao registro de imóveis, após o trânsito em julgado, a ser instruído com cópia da inicial, do memorial descritivo, planta, desta sentença e trânsito em julgado.

Custas “*ex lege*”.

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

São Carlos, 14 de março de 2018.