



**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: **0017643-05.2012.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Usucapião - Usucapião Extraordinária**  
 Requerente: **Claudinei Rotta e outro**  
 Requerido: **Marcio Jose Rossit e outro**

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

Os autores Claudinei Rotta e Deterley Russignoli Rotta propuseram a presente ação contra os réus Marcio Jose Rossit e Claudia Maria Malaspina, requerendo que lhes seja declarado o domínio do imóvel localizado na Rua Mário Pizani, nº 300, sendo o terreno constituído de parte da "gleba 2", do Loteamento denominado Parque Água Limpa, São Carlos/SP e sobre o terreno foi edificada uma casa de moradia, com uma área total construída de 95,00 m<sup>2</sup>, cadastrado junto à Prefeitura Municipal de São Carlos, conforme identificação nº 10.302.001.017 e matriculado sob o nº 86.128, no Cartório de Registro de Imóveis local.

Croqui e memorial de folhas 14 e 15.

Aditamento à inicial de folhas 23.

As Procuradorias do Município, do Estado e da União manifestaram-se, respectivamente, às folhas 53, 56 e 69, não tendo interesse na causa.

Os confrontantes Vanda Maria Andrade Padilha, José de Jesus Gaviola e sua esposa Eunice Aparecida Martinelli Gaviola foram citados pessoalmente às folhas 62, não oferecendo resistência ao pedido.

Expediu-se edital para conhecimentos de terceiros às folhas 71.

A Defensoria Pública, no exercício da curadoria especial, apresentou



**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**

contestação por negativa geral às folhas 78 verso.

Réplica de folhas 82/83.

O Ministério Público declinou de oficiar no feito a folhas 84.

Decisão saneadora de folhas 86/87 nomeou perito para vistoriar o imóvel.

Laudo pericial de folhas 101/114.

Instados a se manifestarem sobre o laudo pericial, os autores o fizeram às folhas 122 e a Defensoria Pública às folhas 189.

A confrontante Aruanã Empreendimentos e Participações Ltda., foi citada pessoalmente às folhas 140, através de sua representante legal, Vanderlice Vieira Jayme de Mello, não oferecendo resistência ao pedido.

A confrontante Angela Maria Masselli Oioli, foi citada pessoalmente às folhas 143, não oferecendo resistência ao pedido.

O confrontante Ângelo Augusto Picin Oioli, apresentou declaração às folhas 179, não se opondo ao pedido.

Os réus Márcio José Rossit e sua esposa Cláudia Maria Malaspina, apresentaram declaração às folhas 185, não se opondo ao pedido.

Os confrontantes Dagoberto Rosa e sua esposa Maria Cacilda Baptista Rosa, apresentaram declaração às folhas 186, não se opondo ao pedido.

Vera Lúcia Lourenço e seu esposo não constaram do croqui e memorial elaborados pelo perito às folhas 110/111.

Sentença de improcedência proferida às folhas 190/193, anulada em sede recursal às folhas 229/231.

Baixados os autos, às folhas 234 foi designada audiência de instrução,



**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**

realizada na presente data, às folhas 253/255, em que foram ouvidas duas testemunhas. As partes, em debates, reiteraram suas manifestações anteriores.

Relatei. Decido.

Pretendem os autores que lhes seja declarado o domínio sobre o imóvel descrito no preâmbulo.

Sustentam os autores que foram os únicos possuidores do imóvel, sempre de forma tranquila, sem oposição, com *animus domini*, somando-se à posse de seus antecessores, há mais de dezesseis anos.

No laudo de folhas 101/114 o *expert* constatou que o imóvel em questão é parte do imóvel objeto da matrícula nº 86.128 e não da matrícula nº 86.129, como constou da inicial.

Referido imóvel encontra-se registrado em nome de Ângelo Augusto Picin Oioli, que, mediante declaração (**confira folhas 185**), manifestou concordância com o pedido e de Angela Maria Masselli Oioli, que, devidamente citada (**confira folhas 143**) não se opôs ao pedido.

Assim, pretendem que lhes seja declarado o domínio sobre o imóvel, matriculado sob o nº 86.128 no Cartório de Registro de Imóveis local, uma vez que detêm a posse mansa, pacífica, sem interrupção nem oposição, com *animus domini* há mais de dezesseis anos.

Em que pese o fato do imóvel descrito no preâmbulo ser o de matrícula nº 86.129 e o usucapiendo ser o de matrícula nº 86.128, tal situação foi regularizada, uma vez que o perito judicial (**confira folhas 104**) verificou quem seriam os confrontantes, os antigos proprietários registraes e a situação física das divisas, o que permitiu 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**

individualização do imóvel corretamente e as citações foram devidamente regularizadas  
**(confira folhas 179).**

Com a instrução, ficou comprovada a usucapião.

Os documentos de folhas 240/252 comprovam que o tributo imobiliário é lançado em nome do autor, assim como que o autor aluga o imóvel a terceiros.

Os depoimentos prestados em audiência, por sua vez, confirmam que o exercício da posse indireta (locação) ocorre já há quase 20 anos, sem interrupção nem o posição.

Segundo o art. 1.238 do Código Civil: "Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e 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."

Todos os requisitos acima restam preenchidos no caso.

Ante o exposto, acolho o pedido para declarar, em relação ao imóvel descrito no memorial de folhas 111 e croqui de folhas 110, a ser destacado do imóvel objeto da matrícula nº 86.128, que a autora é proprietária de 1/2 e o autor é proprietário de 1/2, por usucapião.

Transitada em julgado, expeça-se mandado de registro, instruído com as cópias a serem indicadas pelos autores, que poderão, para tanto, consultar-se com o oficial de registro de imóveis.

P.I.

São Carlos, 26 de fevereiro de 2018.



**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**

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