


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL

Rua Sorbone, 375, ., Centreville - CEP 13560-760, Fone: (16) 3368-3260, São Carlos-SP - E-mail: saocarlos2cv@tjsp.jus.br

TERMO DE AUDIÊNCIA DE INSTRUÇÃO E JULGAMENTO

Processo nº: **0023711-68.2012.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Usucapião - Propriedade**
 Requerentes: **João Roberto Santarpio e Maria José Sandre Santarpio**
 Requerido: **Julio Caio Schmid**
 Data da audiência: 06/05/2014 às 17:00h

Aos 06 de maio de 2014, às 17:00h, na sala de audiências da 2ª Vara Cível, do Foro de São Carlos, Comarca de São Carlos, Estado de São Paulo, sob a presidência do MM. Juiz de Direito Dr. Paulo César Scanavez, comigo Assistente Judiciário ao final nomeado, foi aberta a audiência de instrução e julgamento, nos autos da ação entre as partes em epígrafe. Cumpridas as formalidades legais e apregoadas as partes, presentes se encontravam os autores e seu advogado, Dr. Nivaldo Jose Andreotti; a Curadora Especial, Dra. Evelyn Marchetti. O juiz ouviu duas testemunhas dos autores, conforme termos em separado. Em alegações finais, os autores e a Curadora Especial reiteraram seus anteriores pronunciamentos. O juiz proferiu a seguinte sentença: "**João Roberto Santarpio**, brasileiro, maior e capaz, autônomo, RG 11.066.978-SSP/SP e CPF 036.284.288-26, e sua mulher **Maria José Sandre Santarpio**, brasileira, do lar, RG 25.671.814-3 e CPF 346.344.388-01, casados no regime da parcial de bens desde 24.06.1978, ambos residentes e domiciliados nesta cidade, na Avenida Araraquara nº 930 – Parque Estância Suíça, alegam que exercem posse mansa, pacífica, sem oposição de quem quer que seja, com ânimo de donos, de modo contínuo, sobre a parte "A" do Lote 01 da Quadra 14, Parque Estância Suíça, nesta cidade, cadastrado na municipalidade sob nº 01.15.042.001.001, que se descreve como segue: *"tem início no marco de nº 01, situado no alinhamento predial par da Avenida Araraquara, junto à divisa com o imóvel da Avenida Araraquara designado como Lote 02 da Quadra 14 do Parque Estância Suíça, formando entre as divisas um ângulo interno de 67°43'. Do marco de nº 01 segue em reta pela divisa com o imóvel da Avenida Araraquara designado como Lote 02 da Quadra 14 do Parque Estância Suíça, até atingir o marco de nº 02; deste marco deflete à direita com ângulo interno de 90°22' e segue em reta por uma distância de 12,87m, confrontando com o imóvel da Rua Honduras, constituído da parte "B" do Lote 01, Quadra 14 do Parque Estância Suíça, até atingir o marco de nº 03; deste marco deflete à direita com ângulo interno de 89°28' e segue em reta por uma distância de 14,34m, até atingir o marco de nº 04; deste marco deflete à direita com ângulo interno de 169°41' e segue em reta por uma distância 4,39m até atingir o marco de nº 05; deste marco deflete à direita com ângulo interno*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

2ª VARA CÍVEL

Rua Sorbone, 375, ., Centerville - CEP 13560-760, Fone: (16) 3368-3260, São Carlos-SP - E-mail: saocarlos2cv@tjsp.jus.br

de 151°01' e segue em reta por uma distância de 4,67m até atingir o marco de nº 06; deste marco deflete à direita com ângulo interno de 167°25' e segue em reta por uma distância de 2,44m até atingir o marco de nº 07, confrontando do marco de nº 03 até o marco de nº 07 com o alinhamento predial ímpar da Rua Honduras; do marco de nº 07 deflete à direita com ângulo interno de 164°20' e segue em reta pelo alinhamento predial par da Avenida Araraquara por uma distância de 7,71m, até atingir o marco de nº 01, ponto de início desta descrição, cujo perímetro encerra uma área de 297,88m²". Sobre esse terreno existe o prédio residencial com 243,27m², com frente para a Avenida Araraquara nº 930. A posse dos autores teve início em 21.07.2001. Esse imóvel é parte dos descritos na matrícula nº 5.335 do CRI local. Os autores quem construiu sobre o terreno e desde então se fixaram no prédio como residência habitual da família. Pretendem seja declarada que obtiveram o seu domínio através da usucapião extraordinária. Documentos às fls. 8/17 e 23. Os litisconsortes necessários foram citados pessoalmente e por edital. O Poder Público foi cientificado da existência desta ação. Não houve contestação. As pessoas que figuram como proprietários do imóvel compareceram às fls. 46/47 e concordaram com o pedido inicial, por conta do contrato de fls. 8/9. A curadora especial contestou à fl. 78 dizendo que não se fazem presentes as provas indispensáveis para o reconhecimento da usucapião. Nesta audiência foi colhida a prova oral, tendo as partes reiterado os seus anteriores pronunciamentos. É o relatório. Fundamento e decido. Os autores figuraram como promissários compradores do terreno acima descrito através do instrumento particular de fls. 8/9 celebrado em 21.07.2001, terreno esse que faz parte da matrícula nº 5.335 do CRI local (fl. 10). Os autores edificaram o prédio residencial sobre esse terreno em 2002, e desde então nele se fixaram como residência da família e ali se encontram até hoje. Os autores quem contratou o construtor/pedreiro, arcando tanto com a mão-de-obra quanto os materiais utilizados na obra. As testemunhas hoje ouvidas confirmaram as informações contidas na inicial de que os autores exercem posse mansa, pacífica, sem oposição de quem quer que seja, com ânimo de donos, período contínuo, desde 2001, ou seja, desde que foram imitados na posse do terreno por força do compromisso particular de fls. 8/9. No cadastro municipal o autor figura como compromissário comprador (fl. 12). Os autores podiam pleitear a declaração da usucapião ordinária, por conta dos requisitos da boa-fé e do justo título, mas optaram pela usucapião extraordinária que dispensa aqueles requisitos. Comprovadamente, desde o princípio da conclusão da construção, residem no prédio e por isso teriam a vantagem da redução do requisito temporal por 5 anos, exigindo-se, assim, que a posse ad usucapionem tenha sido exercida por pelo menos 10 anos, o que foi satisfeito de modo pleno, além dos demais requisitos já tangidos nesta fundamentação. **JULGO PROCEDENTE** a ação para declarar que os autores


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL

Rua Sorbone, 375, ., Centreville - CEP 13560-760, Fone: (16) 3368-3260, São Carlos-SP - E-mail: saocarlos2cv@tjsp.jus.br

conquistaram o domínio do prédio residencial com área construída de 243,27m², situado nesta cidade, na Avenida Araraquara nº 930, edificado sobre a parte "A" do Lote 01 da Quadra 14 do Parque Estância Suíça, com área de 297,88m², descrito no relatório desta sentença e que é parte dos descritos na matrícula nº 5.335 do CRI local. Os litisconsortes necessários não contestaram a ação. A curadora especial interveio nos autos, oferecendo contestação, por força do múnus exigido pelo art. 9º, inciso II, do CPC. **Esta sentença servirá como mandado ao Oficial do CRI para o registro da usucapião, devendo o cartório remetê-la via e-mail ao advogado dos autores (andreottinivaldo@ig.com.br), valendo como data do trânsito em julgado, independente de certidão, a data do próprio e-mail.** Isento os litisconsortes do pagamento das custas e honorários advocatícios por falta de resistência ao pedido inicial. Os autores efetuarão o pagamento das custas finais no prazo de 10 dias, contados da data do trânsito em julgado. Publicada nesta audiência, registrada, saem os presentes intimados." Eu, _____ Ana Carolina Fonseca Chieppe, Assistente Judiciário digitei.

MM. Juiz (assinatura digital):

 Requerentes (João Roberto):
 (Maria José):

Adv. Requerentes:

Curadora Especial: