



**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**

### **TERMO DE AUDIÊNCIA - CONCILIAÇÃO**

Processo nº: **1011671-66.2014.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Rescisão / Resolução**  
 Requerente: **EUNICE LANDGRAF TAVARES**  
 Requerido: **RICARDO TAVARES DE ARAÚJO**  
 Data da audiência: **23/03/2015 às 15:00h**

Aos 23 de março de 2015, às 15:00h, 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. Caio Cesar Melluso, comigo Assistente Judiciário ao final nomeado, foi aberta a audiência de conciliação nos autos da ação entre as partes em epígrafe. Cumpridas as formalidades legais e apregoadas as partes, presentes se encontravam a autora e seu advogado, Dr. Rafael Tedeschi de Amorim; o réu e sua advogada, Dr. Eliana Aparecida Bregagnollo. O juiz reiterou a determinação de fl. 23 do processo 1011970-43 para que a Serventia providenciasse o apensamento daqueles autos a estes. Proposta a conciliação, foi esta rejeitada pelas partes. O juiz proferiu a seguinte sentença, **englobando, inclusive o feito nº 1011970-43: "EUNICE LANDGRAF TAVARES move ação em face de RICARDO TAVARES DE ARAUJO dizendo que é usufrutuária do imóvel situado na Rua Dr. Duarte Nunes, 589, Vila Prado, nesta cidade, bem como que cedeu, a título gratuito, para o requerido, a posse do imóvel. Afirma que não possui interesse na manutenção de tal cessão, pois necessita da renda do referido bem para seu sustento. Afirma, ainda, que o requerido se recusa a assinar tal rescisão e a desocupar o imóvel. Citado, o requerido apresentou contestação, alega ter recebido o "direito de moradia" da requerente "motivado por sua dificuldade financeira". Alega, ainda, que a requerente não precisa da renda daquele imóvel, bem como que "a parte ocupada do imóvel é muito pequena diante da dimensão do mesmo". Alega, por fim, que a requerente teria agido com má-fé ao "ceder" a possibilidade de utilização do imóvel por parte do requerido por instrumento particular. A requerente apresentou réplica e, ainda, juntou os documentos de fls. 51/54, dando conta que o requerido possui imóvel em outro estado. Nesta audiência, infrutífera a conciliação. No feito 1011970-43.2014.8.26.0566, ação de reintegração de posse, a requerente Eunice solicita liminar de reintegração de posse, pois é usufrutuária e não tem mais interesse em permanecer que o requerido utilize, gratuitamente, o imóvel. Citado, o requerido apresentou contestação. Alega que a requerente não necessita da renda do referido imóvel, que a cessão "de direitos", documento particular que permitiu que o requerido utilizasse o imóvel a título gratuito, é nulo. A autora apresentou réplica. É o relatório. Fundamento e decido. A presente sentença é prolatada em ambos os feitos, com análise conjunta, pois ambos possuem relação jurídica original em comum. É incontroverso que a autora possui o usufruto do imóvel em tela. No mesmo sentido, é incontroverso que a autora, por uma ou por outra razão, celebrou com o requerido, em 17.07.2014 (fls. 6/8 do feito 1011671-66.2014.8.26.0566), "cessão", permitindo que o requerido utilizasse o imóvel de forma gratuita. A forma escolhida para tal cessão não é válida, porém vem gerando efeitos entre as partes, ou seja, o requerido vem ocupando o imóvel gratuitamente, contando com a tolerância da requerente. Ora, não se pode considerar que a requerente, permitindo, por**



**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**

liberalidade, que o requerido venha utilizando o imóvel gratuitamente, tenha agido com torpeza, tampouco que a intenção da requerente de fazer cessar tal liberalidade e retomar, de fato, o usufruto que lhe é pertencente de direito, seja tipificado como torpeza. À margem do drama familiar, a questão jurídica não revela maior complexidade. Assim, exteriorizada judicialmente a intenção da requerente de fazer valer o seu usufruto na plenitude, de cessar aquela liberalidade concedida ao requerido, é justa e legítima. Não procede a alegação do requerido de que a requerente não necessite daquele imóvel, não bastasse a idade da requerente, o que faz presumir grandes gastos com a saúde, é fato que pouco importa tal alegação, no aspecto jurídico, pois a requerente possui o usufruto do imóvel. No mesmo sentido, repito, sem prejuízo do drama familiar, as alegações do requerido de que a parte ocupada do imóvel é muito pequena, bem como de que não possui condições financeiras de pagamento de aluguel também não têm o condão de macular o direito real da autora. Não bastasse isso, apenas para consignar, a autora comprovou a existência de imóvel em nome do requerido. Assim, de rigor a procedência do pedido de rescisão de instrumento particular formulado pela autora. No mesmo sentido, de rigor, por consequência, o pedido de reintegração de posse. Quanto à liminar, porém, melhor sorte não assiste à autora, pois restou demonstrado, ainda que por liberalidade, que o requerido vem ocupado o imóvel gratuitamente há tempo considerável. No mesmo sentido, não há demonstração de risco na demora ao ponto de justificar a antecipação dos efeitos da tutela jurisdicional. Assim, **JULGO PROCEDENTE** o pedido formulado no feito 1011671-66.2014.8.26.0566, para decretar a rescisão do dito instrumento particular de cessão, condenando o requerido às custas e despesas processuais, com as ressalvas da Lei 1.060/50, suspensão, bem como **JULGO PROCEDENTE** o pedido formulado na ação 1011970-43.2014.8.26.0566, para determinar a reintegração de posse em favor da requerente, condenando o requerido às custas e despesas processuais, com as ressalvas da Lei 1.060/50, suspensão, expedindo-se o necessário, oportunamente. Condeno o réu a pagar à autora 10% de honorários advocatícios sobre os respectivos valores dados à causa em cada processo." Após a sentença, renovada a proposta conciliatória, as partes chegaram ao seguinte acordo: **1)** reconhecem a liberalidade da autora na elaboração da referida cessão e a consideram rescindida nesta data, para nada mais reclamarem quanto a tal instrumento particular; **2)** a autora, por liberalidade, permite, neste acordo, que o requerido ocupe o imóvel em tela por mais seis meses e o desocupe até o dia 23.09.2015, sendo que, a título de indenização, o requerido pagará à autora seis parcelas fixas e mensais de R\$ 300,00, vencendo-se a primeira no dia 23.04.2015 e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes. Os apagamentos serão realizados mediante depósitos na conta bancária da autora, no Banco do Brasil S/A, agência 6845-4, conta nº 900242-1. O não pagamento de qualquer das parcelas na data e forma aprazadas ensejará no vencimento antecipado das demais, multa de 10% do saldo e desocupação, ainda que forçada, imediata do imóvel; **3)** na hipótese de não desocupação do imóvel até o dia 23.09.2015, fica autorizada a requerer a execução do presente acordo, com a imediata desocupação, ainda que forçada do imóvel; **4)** o requerido se compromete, no período que ocupará o imóvel, a conservá-lo e a não danificá-lo até a sua desocupação; **5)** as partes ainda dão quitação, desde já, quanto às eventuais dívidas ou benfeitorias realizadas no imóvel, com ou sem



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

autorização da usufrutuária; **6)** o requerido fica obrigado, ainda, a arcar com as despesas decorrentes do imóvel no período mencionado, isto é, até a efetiva desocupação do imóvel pelo requerido, notadamente IPTU, contas de água e energia elétrica; **7)** fica autorizado o requerido retirar do imóvel quatro placas cimentícias, dois portões, telhas galvanizadas, duas portas de madeira, todos objetos não instalados até o momento no imóvel. O Juiz decidiu: "Homologo o acordo a que chegaram as partes para que produza seus jurídicos e legais efeitos. Há resolução de mérito, nos termos do inciso III do art. 269 do CPC. Publicada nesta audiência, saem os presentes intimados. Registre.". EM TEMPO: As partes pediram a desistência do prazo recursal. O Juiz deliberou: "Homologo a desistência supra. **O presente acordo põe fim aos processos 1011970-43.2014.8.26.0566 e 1011671-66.2014.8.26.0566, entre as mesmas partes.** Fl. 36 do feito 1011970-43.2014.8.26.0566: arbitro os honorários para a advogada do requerido, para os fins do convênio, o quanto estabelecido pelo **código 108** da respectiva tabela. Fl. 21 do feito 1011671-66.2014.8.26.0566: arbitro os honorários para a advogada do requerido, para os fins do convênio, o quanto estabelecido pelo **código 101** da respectiva tabela. **Expeçam-se certidões** para esse fim, devendo a própria advogada materializá-la, oportunamente, pelo e-SAJ." NADA MAIS. - *Cópias deste termo de audiência, assinado eletronicamente pelo Juiz, estão sendo impressas e serão assinadas fisicamente pelos presentes (escrevente, partes, advogados/defensores, procuradores, etc) e entregues aos advogados/defensores das partes, sendo que eventuais contradições na transcrição devem ser suscitadas oralmente no momento da realização deste ato (assinatura física), sob pena de preclusão, nos termos dos §§ 2º e 3º do artigo 169 do CPC, dispensando-se a digitalização do termo - .* Eu, \_\_\_\_\_ Ana Carolina Fonseca Chieppe, Assistente Judiciário, digitei.

MM. Juiz (assinatura digital):

Requerente:

Adv. Requerente:

Requerido:

Adv. Requerido: