



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: **0001030-12.2009.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Usucapião - Usucapião Ordinária**
 Requerente: **Alexandre Terruggi**
 Requerido: **João Batista Terruggi e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Alex Ricardo dos Santos Tavares**

Os autores Alexandre Terruggi e Aparecida Haydee Perez Terruggi propuseram a presente ação contra os réus João Batista Terruggi e Companhia Agrícola Fazendas Paulistas, requerendo que lhes seja declarado o domínio do imóvel rural denominado "Fazenda Santa Eudóxia", lotes nº 18 e nº 26, situados na cidade e comarca de São Carlos, no Distrito de Santa Eudóxia, matrícula nº 2.029 e remanescente da transcrição nº 8.459, cadastrado no Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA sob o número 618.160.002.712-0.

Memorial descritivo e planta de folhas 23/26.

Expediu-se edital para conhecimento de terceiros (**confira folhas 87**).

A Procuradoria do Estado manifestou-se às folhas 76/83 não se opondo ao pedido de usucapião, porém, com a ressalva de que deverá ser providenciada a regularização da área de reserva legal.

A União manifestou-se às folhas 139/140, não se opondo à pretensão dos autores.

O Município apresentou contestação às folhas 68/69, requerendo que os autores acrescentassem a descrição da servidão municipal que cruza o imóvel objeto da ação. Após análise dos novos documentos juntados pelos autores, o Município manifestou-



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 às folhas 178, não se opondo ao pedido.

O réu João Batista Terruggi foi citado às folhas 74, não oferecendo resistência ao pedido. A corré Cia. Agrícola Fazenda Paulista foi citada por edital às folhas 87, não oferecendo resistência ao pedido.

Os confinantes Sítio Tangará II, Estância JE, Quinhão 3, Fazenda Canaã, na pessoa de seus representantes foram citados às folhas 74, não se opondo ao pedido. A confinante Fazenda Santa Maria, não foi citada pessoalmente, mas, os seus representantes Henrique Hildebrand Júnior e sua esposa Maria Judith Hildebrand, apresentaram manifestação às folhas 142, concordando com o pedido inicial. A confinante Fazenda Olhos D'Água, foi citada às folhas 194, na pessoa de Ângelo Petto, não se opondo à procedência do pedido.

A confinante Fazenda Santa Eudóxia, foi citada na pessoa de seus representantes Marcelo e Heloísa, oferecendo contestação às folhas 93/97, opondo-se à pretensão dos autores, no que diz respeito ao levantamento planimétrico apresentado pelo engenheiro dos autores, pois não respeita a matrícula da propriedade dos confinantes/contestantes, invadindo-a.

A Defensoria Pública, no exercício da curadoria especial em favor dos interessados ausentes, incertos e desconhecidos, bem como à interessada Companhia Agrícola Paulista, citada por edital, apresentou contestação por negativa geral (**confira folhas 197vº**).

O Ministério Público manifestou-se no feito às folhas 149 requerendo perícia judicial e informando a existência do Termo de Ajustamento de Conduta (**confira folhas 150/152**) em que os autores se comprometem a registrar a averbação de reserva legal.



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

Decisão saneadora de folhas 159/161 nomeou perito para apresentação de planta e memorial descritivo.

Laudo pericial de folhas 207/260.

Relatei o essencial. Decido.

Passo ao julgamento conforme o estado do processo, atento ao princípio da razoável duração do processo, que se arrasta desde o ano de 2009.

A prova oral é impertinente, diante da documentação carreada aos autos.

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

Sustentam que possuem a posse mansa, pacífica e ininterrupta, com *animus domini*, somando-se a posse dos que os antecederam, há mais de 30 anos, sobre o imóvel rural denominado "Fazenda Santa Eudóxia", lotes nº 18 e nº 26, situados na cidade e comarca de São Carlos/SP, no distrito de Santa Eudóxia, matrícula nº 2.029 e remanescente da transcrição nº 8.459, cadastrado junto ao Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA sob o nº 618.160.002.712-0.

O compromisso particular de permuta de folhas 27/28 comprova que os autores adquiriram o imóvel descrito como lote 18, a justo título, em 28 de fevereiro de 1971, enquanto que os compromissos de compra e venda de folhas 29/30 comprovam que os autores adquiriram o imóvel descrito como lote 26, a justo título em 10 de junho de 1974.

O laudo pericial de folhas 207/260 estabeleceu a área correta do imóvel usucapiendo. A perícia concluiu que a área hachurada em azul (**confira folhas 242**)



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

efetivamente integra a Matrícula 51.098, cujos proprietários são os contestantes Marcelo de Paula Souza Filho e Heloísa de Paula Souza.

Os confinantes Marcelo de Paula Souza Filho e Heloísa de Paula Souza, suscitaram invasão à propriedade, objeto da matrícula nº 51.098. De fato, o laudo pericial concluiu que os contestantes possuem o domínio da área questionada, todavia, a fotografia aérea (**confira folhas 232**), do ano 1988, demonstra de forma clara a posse da área controversa em favor dos autores, há mais de vinte e cinco anos.

Assim, os autores exercem a posse do imóvel usucapiendo de forma contínua, pacífica e com *animus domini*, com justo título e boa-fé, por mais de 10 anos, preenchendo, assim, os requisitos dos artigos 1.242 e 1243 do Código Civil.

De rigor, portanto, a procedência do pedido, com a ressalva já mencionada com relação à correta descrição das medidas e confrontações constantes do laudo pericial.

Diante do exposto, acolho o pedido, resolvendo o mérito nos termos do artigo 487, I, do Código de Processo Civil, para o fim de declarar o domínio dos autores sobre o imóvel descrito no preâmbulo, com as medidas e confrontações, bem como a servidão municipal e a reserva legal, constantes no laudo pericial de folhas 207/260. Expeça-se o necessário após o trânsito em julgado. Sucumbentes, condeno os réus Marcelo de Paula Santos Filho e Heloísa de Paula Santos, no pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, esses fixados em 20% do valor atribuído à causa, ante o longo tempo de tramitação do feito, com atualização monetária desde a distribuição e juros de mora a partir do trânsito em julgado desta.

Oportunamente, arquivem-se os autos.

P.R.I.C. DÊ-SE CIÊNCIA AO MP.



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

São Carlos, 27 de abril de 2016.

Juiz Alex Ricardo dos Santos Tavares

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