


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
3ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
**Horário de Atendimento ao Público: das 8h às 18h
Público << Campo excluído do banco de dados >>**
SENTENÇA

Processo Físico nº: **0009907-77.2005.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Usucapião - Propriedade**
 Requerente: **Aparecido Donizetti Garcia e outros**
 Requerido: **Elias Sallum e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Carlos Castilho Aguiar França**

Vistos.

APARECIDO DONIZETTI GARCIA, ANTONIO GARCIA NETO, MARIA APARECIDA GARCIA GARRIDO e FÁBIO LUIZ GARCIA ajuizaram ação contra **RUBENS SALLUM** e sua mulher, **ELIAS SALLUM** e sua mulher, **ESPÓLIOS DE BADIH MURAD RAHBENI, NEDY SALLUM MAURAD, ALBERTO SALLUM e MIGUEL JULIEN**, pedindo a declaração de usucapião de um terreno com área de 447,47 m², situado na Rua Desembargador Júlio de Faria, nesta cidade, cuja posse com intenção de donos exercem há mais de trinta e cinco anos.

Cumpriram-se as citações e cientificações previstas na lei processual civil.

O Município de São Carlos impugnou o pedido, afirmando que os autores estão invadindo parte de terreno da municipalidade (fls. 47).

A União e o Estado de São Paulo manifestaram desinteresse na causa.

Os autores reconheceram a razão do Município de São Carlos e retificaram o pedido, no tocante à área de terreno, reduzindo para 397,04 m² (fls. 86/88), contando agora com a anuência do Município (fls. 92).

Luiz Carlos Piccoli contestou o pedido (fls. 106/114), arguindo inépcia da petição inicial e coisa julgada. Quanto ao mérito, sustentou que a posse dos autores, reconhecida em ação judicial anterior, era inferior àquela ora objetivada.

Aos réus citados por edital nomeou-se curador, que contestou por negativa geral (fls. 489/490).

A decisão de saneamento (fls. 495) repeliu a arguição de inépcia da petição inicial e coisa julgada.

Determinou-se a realização de diligência pericial (fls. 499).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

3ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 8h às 18h
Público << Campo excluído do banco de dados >>

Apresentado laudo (fls. 518/539), o perito judicial alertou quanto à falta de citação de alguns confrontantes, sobrevivendo ordem de citação (fls. 549).

Zilda de Lourdes Piccolo Fracoli e seu marido, Indalécio Fracoli, contestaram o pedido (fls. 573/579), arguindo ilegitimidade passiva e afirmando que exercem posse de longa data sobre uma faixa de terreno que se inclui na área descrita pelos autores.

Manifestaram-se os autores.

Indalécio Fracoli Júnior, Lislaine Aparecida Fracoli e Rosemayre Aparecida Fracoli Pécora também apresentaram contestação (fls. 633/650), preliminarmente arguindo a ocorrência de coisa julgada e ausência de pressuposto processual. Quanto ao mérito, impugnaram o pedido, aduzindo que o reconhecimento anterior de posse do pai dos autores se restringiu a uma faixa de 261,10 m², havendo agora má-fé no pedido, que atinge área de 94,98 m² cuja posse é deles, contestantes.

Manifestaram-se os autores.

Afastou-se a alegação preliminar, de coisa julgada e de ausência de pressuposto processual (fls. 677).

Designou-se e realizou-se audiência instrutória, com a inquirição das testemunhas arroladas.

Determinou-se ao perito judicial a apresentação de esclarecimentos e, em seguida, deu-se vista dos autos às partes.

Consta em apenso o processo 747-81.2012.8.26.0566, ordem 61/2012, promovido por Aparecido Donizetti Garcia contra Zilda de Lourdes Piccolo Fracoli, pedindo a nunciação de obra nova, alegando que esta, no decorrer da ação de usucapião, invadiu o imóvel usucapiendo e passou a derrubar árvores e a fazer um muro de arrimo, almejando então a paralisação da obra, bem como a reposição da cerca antiga e a reintegração na posse da área esbulhada.

Citada, a ré contestou o pedido, arguindo preliminares e afirmando, quanto ao mérito, ser ela a legítima possuidora de uma faixa de terra com 92,73 m², cuja posse assumiram após a aquisição de um imóvel, por doação de seus pais.

O autor não se manifestou.

O processo foi saneado, repelindo-se as preliminares arguidas.

Ficou prejudicada a produção de prova pericial.

Realizou-se a audiência instrutória.

É o relatório.

Fundamento e deciso.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
3ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das Horário de Atendimento ao Público<< Campo excluído do banco de dados >>

Realizou-se a prova pericial antes da integração da família Fracolli. Aliás, foi exatamente o perito judicial quem identificou a ausência de citação de tais pessoas, as quais apresentaram contestação e nada reclamaram quanto ao momento processual em que integraram a lide. Por outras palavras, não pleitearam a realização de novo exame pericial nem arguíram nulidade, que então não se proclama. Observe-se que a decisão de saneamento deferiu apenas a produção de prova testemunhal, sem aludir repetição da diligência pericial. Ainda assim, posteriormente à oitiva das testemunhas, o perito judicial empreendeu diligência, sobre cujo resultado as partes foram instadas a se manifestarem, inocorrendo requerimento algum.

Os promoventes da ação são sucessores legais de JOÃO GARCIA e sua mulher, FRANCISCA PORCATTI.

Em 1992 LUIZ CARLOS PICCOLI ajuizou ação de usucapião, tendo por objeto uma área de 808,32 m², situado na Rua Desembargador Júlio de Faria, Vila Prado, nesta cidade, e encontrou resistência de parte de João Garcia e sua mulher, os quais alegaram o exercício de posse em nome próprio, com intenção de donos, de uma faixa de 371,94 m², dentro daquela área pretendida pelo usucapiente. A r. decisão judicial reconheceu a posse dos contestantes em área menor, de 261,10 m², restringindo a declaração de usucapião em favor de Luiz Carlos à porção de 547,22 m² (fls. 12/19).

Segundo os autores, a diferença de área, entre aquela aludida no processo anterior e aquela cuja declaração de domínio agora almejam, decorre de equívoco constatado no levantamento promovido naquela época, a pedido do próprio Luiz Carlos (v. fls. 496/497). É fato que os usucapiantes contestaram aquela demanda afirmando posse de 371,94 m², semelhante àquela ora objetivada, de 397,04 m².

Essa área usucapienda está encravada entre uma propriedade dos autores, situando-se aos fundos do outro imóvel que faz frente para a Rua Quintino Bocaiúva nº 1.210. A ilustração de fls. 52, apresentada pelo perito judicial, permite identificar tal área, praticamente no centro da quadra, dividindo também com imóvel do contestante Luiz Carlos Picolli, com frente para a Rua Desembargador Júlio de Faria, e com imóvel da Família Fracolli (Zilda de Lourdes Fracolli e sucessores legais de seu marido Indalécio), situado na Rua Quintino Bocaiúva.

O perito judicial vistoriou a área, conferiu as divisas e constatou que não havia conflitos com vizinhos (fls. 530). Ele inclusive observou a falta de citação de alguns confrontantes (fls. 530). A área total é de 404,18 m² (fls. 533), com pequena diferença de metragem no tocante à área cuja posse os antecessores dos autores sustentaram na primitiva ação de usucapião promovida por Luiz Carlos Picolli, percebendo-se a nítida semelhança de formato físico (v. fls. 189 e 534). A diferença é compatível com a medição atual e com as alterações ocorridas na localidade.

As fotografias juntadas bem demonstram as características do imóvel (fls. 536/539).

Zilda Fraccolli e seu marido, usufrutuários de prédio vizinho, argumentaram que sucedem os pais dela, na posse de uma área, com 92,73 m², impugnando por isso o pedido inicial (fls. 577/578). Os filhos, nu-proprietários, também impugnaram o pedido, pretextando com o reconhecimento anterior de posse do autor, restrito à área de 261,10 m² (fls. 642).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

3ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 8h às 18h
Público << Campo excluído do banco de dados >>

À vista das alegações e do teor da prova testemunhal, o perito judicial foi instado a inspecionar novamente o imóvel e constatar se houve alteração fática posterior à entrega do laudo, notadamente quanto à faixa de terreno que os contestantes da família Fracolli disputam, bem como se há indícios de existência de mourões e de elementos de divisa física nessa porção de terreno localizada nos fundos (fls. 724).

O perito judicial demonstrou que à época do laudo, não havia o muro de alvenaria de tijolos baianos recentemente construído, indicado no traçado feito na fotografia de fls. 731. É mesmo possível constatar a recenticidade do muro, conforme a ilustração de fls. 732, e também a alteração produzida no imóvel, consoante as fotografias 3 e 4 de fls. 732.

Naquela época não havia também a passagem pelo muro de placas de concreto. Ao invés disso, recentemente demoliu-se uma parte do muro de placas de concreto, exatamente *para possibilitar a passagem pelos impugnantes à área usucapienda* (v. fls. 733).

Na época da elaboração do laudo pericial *não havia quaisquer indícios de mourões no alinhamento sobre o qual foi construído o novo muro de tijolos baianos, conforme mostra a foto 01 destes esclarecimentos* (v. fls. 734 e 731). Tal resposta o perito apresentou exatamente à indagação feita por este juízo, para refletir sobre indícios de posse anterior dos contestantes, de modo que a inexistência de vestígios conduz à resposta negativa.

Perante tais elementos probatórios, eminentemente técnicos, repele-se a alegação dos contestantes, de exclusão de uma faixa do domínio dos autores, a pretexto de pertencer (posse) a eles, contestantes.

Analisem-se agora os depoimentos colhidos durante a instrução processual.

José Carlos Bogniotti mora na Rua Quintino Bocaiúva há cinquenta e um anos e conhece muito bem o imóvel dos autores, que se descreve em “L”, formato possível em razão da incorporação da área encravada usucapienda, conforme se percebe pelo exame da ilustração feita pelo perito judicial a fls. 525. Ele referiu que na propriedade de Zilda Fracolli havia uma cerca de madeira fechando toda a divisa mas recentemente ele notou a existência de um muro novo, que não segue o traçado da antiga cerca (v. fls. 704 verso), o que se ajusta à constatação do perito judicial.

Paulo Roberto de Luca também confirmou o formato do imóvel dos autores, em “L”, e a redução do tamanho em razão da construção de um muro de alvenaria, possivelmente por ordem de Zilda Fracolli (fls. 707 verso).

Adelaide Geraldo Cruz referiu a existência de uma cerca nos fundos na propriedade dos contestantes, com um portão que dava acesso ao quintal, depois do qual havia uma cerca separando a área de uma horta que era mantida pelos pais de Zilda (fls. 708). No entanto, não há vestígios materiais de confundir-se essa área com aquela objetivada pelos autores.

O pedreiro Vlademir de Oliveira Lima construiu o muro para Zilda Fracolli, recentemente, e teria seguido o alinhamento onde já existiam duas estacas de madeira, que ele teria utilizado como referência (fls. 709 verso). Não poderia, a contestante, interferir nas condições do imóvel, em meio à atividade processual, o que acabou gerando prejuízo para si mesma, haja vista o desaparecimento de vestígios dessas tais estacas.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

3ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das Horário de Atendimento ao Público<< Campo excluído do banco de dados >>

Também Benedita Macedo Gatalgo referiu a cerca nos fundos da propriedade de Zilda Fracoli e um portãozinho de acesso à horta (fls. 710 verso), dos quais, repete-se, faltam vestígios de efetiva existência e de situarem-se na área de posse dos autores.

Luiz Eduardo Cirino igualmente referiu a existência anterior de mourões (fls. 722)

É absolutamente incompreensível a atitude de, posteriormente ao laudo de exame pericial, a contestante interferir no imóvel, removendo uma cerca, erguendo muro novo e abrindo uma passagem no muro de placas de concreto para conseguir acesso à área usucapienda

Enfim, demonstrada suficientemente a posse longa dos autores, como se donos fossem, merecem a declaração do domínio.

Além disso, devem ser reintegrados na posse da área invadida pela contestante Zilda de Lourdes Piccolo Fracoli, demolindo-se o muro novo erguido, isso por efeito do acolhimento da pretensão deduzida na ação de nunciação de obra nova, que contém pedido possessório de reintegração. Assim porque a prova produzida demonstrou a legitimidade da posse dos promoventes da ação de usucapião e o embaraço causado.

Diante do exposto, **acolho o pedido** apresentado por **APARECIDO DONIZETTI GARCIA, ANTONIO GARCIA NETO, MARIA APARECIDA GARCIA GARRIDO e FÁBIO LUIZ GARCIA** e, por efeito da usucapião, declaro a propriedade deles sobre o imóvel com área superficial de 404,18 m², situada na Vila Bela Vista, na quadra definida pelas Ruas Desembargador Júlio de Faria, Quintino Bocaiúva, Itália e Benjamin Constant, bem descrita e identificada no memorial descritivo de fls. 533 e planta de fls. 534, parte de área maior transcrita sob nº 32.702, servindo esta sentença como título hábil ao registro. Não incide imposto de transmissão “inter vivos” (TJSP, AC 102.224-1, Rel. Des. Flávio Pinheiro).

Condeno os confrontantes contestantes ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios do patrono dos autores, fixados por equidade em R\$ 3.000,00.

Acolho também o pedido deduzido na ação de nunciação de obra nova ajuizada por **APARECIDO DONIZETTI GARCIA** e condeno **ZILDA DE LOURDES PICCOLO FRACCOLI** e seu marido, **INDALÉCIO FRACCOLI** demolir o muro erguido na área usucapienda, repor a cerca em seu antigo lugar e a respeitar a posse do autor, pois reintegro-o na posse dessa área. Responderá a ré pelas custas processuais e pelos honorários advocatícios do patrono da autora, fixados em 15% do valor da causa, corrigido desde a época do ajuizamento.

P.R.I.

São Carlos, 24 de março de 2015.

Carlos Castilho Aguiar França

Juiz de Direito

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