



# 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

#### TERMO DE AUDIÊNCIA DE INSTRUÇÃO E JULGAMENTO

Processo nº: **1006676-10.2014.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Usucapião - Usucapião Extraordinária**  
 Requerente: **Manoel Dias e Maria da Conceição Guardiano**  
 Requerida: **Sisi - Empreendimentos Imobiliários S/C Ltda**  
 Data da audiência: 13/04/2015 às 16:00h

Aos 13 de abril de 2015, às 16:00h, 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 Escrevente Técnico 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 assistidos do Defensor Público, Dr. Rodrigo Emiliano Ferreira; e a Curadora Especial, Dra. Maria Alice Packness Oliveira de Macedo-Defensora Pública. O Juiz ouviu duas testemunhas, conforme termos em separado. Em alegações finais, as partes reiteraram os seus anteriores pronunciamentos. **O Juiz proferiu a seguinte sentença:** “**MANOEL DIAS**, RG 55.203.189-6-SSP/SP, CPF 037.618.098-67, pedreiro, e sua convivente (união estável) **MARIA DA CONCEIÇÃO GUARDIANO**, RG 28.991.179-5-SSP/SP, CPF 074.457.428-59, de prendas domésticas, brasileiros, alegam que exercem posse *ad usucapionem* sobre o imóvel da Rua José Teixeira Filho, 26, Jd. Stª Felícia, cadastro municipal nº 10.249.011.002, objeto da matrícula nº 59.666, do CRI local, prédio residencial esse edificado sobre o Lote 11-B, da Quadra C, Parque SISI, nesta cidade, e que assim se descreve: “tem início no ponto 01, localizado no alinhamento predial da Rua José Teixeira Filho, na divisa com o lote nº 12-A, objeto da matrícula 59.667. Desse ponto segue confrontando com o lote nº 12-A por uma distância de 25m até o ponto 02; daí deflete à direita, formando ângulo de 90º e segue por 5m, confrontando com o lote 08, objeto da matrícula 56.217, até o ponto 03; deflete à direita, formando ângulo de 90º e percorre distância de 25m, confrontando com o lote nº 11-A, objeto da matrícula 59.665, até o ponto 04; daí deflete à direita, formando ângulo de 90º e percorrendo distância de 5m, confrontando com o alinhamento predial da Rua José Teixeira Filho, até o ponto 01, fechando o perímetro e encerrando uma área de 125,00m².” sobre esse terreno existe o prédio residencial em alvenaria, assobradado, com 207,00m². Os autores sustentam que exercem posse mansa, pacífica, sem oposição de quem quer que seja, com ânimo de donos, há mais de 25 anos. Pedem a procedência da ação para declarar a usucapião conquistada por eles autores sobre esse imóvel, expedindo-se mandado para a abertura de matrícula dessa aquisição originária. Exibiram vários documentos com a inicial. Os litisconsortes necessários foram citados e as Fazendas Públicas científicas da existência desta ação. Houve citação edital e os réus não contestaram. A Curadora Especial contestou por negação geral. As Fazendas Públicas disseram que não têm interesse algum no imóvel. Nesta audiência, colheu-se a prova oral e as partes reiteraram os seus anteriores pronunciamentos. **É o relatório. Fundamento e decido.** Os autores adquiriram os direitos sobre o terreno acima descrito através de instrumento particular de cessão de direitos e obrigações firmado com Matheus Aguilar e sua mulher Isabel Amanda Munhoz Aguilar, em 24/11/1987. Na matrícula 59.666 do CRI local consta como proprietária a empresa Sisi-Empreendimentos Imobiliários S/C Ltda, que foi citada e não respondeu aos termos do pedido. De qualquer modo, o longo período da posse direta exercida pelos autores sobre o imóvel, acabou por constituir-lhes o domínio por força da usucapião extraordinária prevista pelo art. 1238, caput, do CC. O exercício dessa posse teve início na vigência do CC/1916. Sob a vigência do CC/2002 os autores a exercem há mais de 12 anos. Ao todo, são 27 anos e 5 meses de exercício de posse mansa,



**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

pacífica, com ânimo de donos, sem oposição de quem quer que seja. Os autores quem construiu o prédio residencial assobradado sobre o terreno e desde o princípio nele residem, o que, a rigor reduziria o prazo da usucapião extraordinária para 10 anos, consoante o § único, do art. 1238, do CC/2002. As testemunhas ouvidas são vizinhas do imóvel da usucapião e ali se encontram residindo há mais de 20 anos e de modo tranquilo, típico de quem diz a verdade asseveraram que os autores exercem a posse *ad usucapionem* com todos os atributos ou requisitos exigidos pela norma acima citada. Não houve contestação por parte dos litisconsortes necessários. A Curadora Especial exerceu seu múnus nos termos do inc. II, do art. 9º, do CPC. **JULGO PROCEDENTE a ação** para declarar que os autores são os donos do imóvel descrito no relatório, adquirido pela usucapião extraordinária nos termos do art. 550, do CC de 1916, e, em continuidade, nos termos do § único do art. 1238, do CC de 2002. Os autores não terão que recolher o “inter-vivos”, pois se trata de aquisição originária. São beneficiários da Assistência Judiciária Gratuita integral, razão pela qual não pagarão custas e nem emolumentos ao Oficial do CRI. Depois do trânsito em julgado, esta sentença servirá como mandado de registro a ser transmitido por e-mail ao oficial do CRI, devendo a Serventia encaminhar cópia da certidão da data do trânsito em julgado. Assim que for registrado o mandado, o oficial do CRI deverá encaminhar certidão para o e-mail do Defensor Público que assiste aos interesses dos autores: [rferreira@defensoria.sp.gov.br](mailto:rferreira@defensoria.sp.gov.br). Isento os litisconsortes necessários do pagamento das custas do processo, pois não ofereceram resistência alguma ao pedido. Publicada nesta audiência, registrada, saem os presentes intimados. Depois do trânsito em julgado e do encaminhamento do mandado ao CRI, a Serventia providenciará a baixa dos autos no sistema e arquivará o feito. **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, \_\_\_\_\_ Rosana Gomes Scanavez, Escrevente Técnico Judiciário digitei.

MM. Juiz (assinatura digital):

Requerentes: (Manoel)

(Maria da Conceição)

Defensor Público:

Curadora Especial: