TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SOROCABA
FORO DE SOROCABA
8ª VARA CÍVEL
Rua Vinte e Oito de Outubro, nº 691, Sala 104, Alto da Boa Vista - CEP 18087-080, Fone: 15-2102-8358, Sorocaba-SP - E-mail: upj6a10cvsorocaba@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13:00 às 17:00 horas

DECISÃO

Processo Digital nº:	**1012248-47.2025.8.26.0602**
Classe - Assunto	**Usucapião - Usucapião Ordinária**
Requerente:	**Jurandir Penha e outro**
Tipo Completo da Parte Passiva Principal << Informação indisponível >>:	**Nome da Parte Passiva Principal << Informação indisponível >>**

Juiz de Direito: Dr. **Carlos Alberto Maluf**

Vistos.

1. Recebo a petição de fls. 192 e os documentos que a acompanham como emenda à inicial.

2. Para que se permita o início do ciclo citatório, necessária a providência de verificação quanto à regularidade técnica da nova planta e do novo memorial descritivo.

3. Servirá a presente decisão como ofício, e caberá à parte autora, mesmo que beneficiária da assistência judiciária, imprimir, instruir e protocolizar junto:

- ao Cartório de Registro de Imóveis competente, com cópia da planta e memorial (ou aos Cartórios, se houver dúvida quanto à qual circunscrição registrária pertence, situação na qual isto se indagará), informando o nº da inscrição cadastral (seja do município, se urbano, seja do INCRA, se rural), se houver, solicitando certidão se está matriculado (mesmo se inserido em área maior), e, caso positivo, registrado em nome de quem, bem como para que informe se o memorial e a planta não contêm imperfeições técnicas, de modo que, se porventura procedente a ação, seus termos não obstariam o registro do imóvel, e, caso beneficiária da assistência judiciária, instruir o protocolo com cópia da decisão de deferimento da benesse;

- à Prefeitura de Sorocaba, instruindo-se com uma via da planta e do memorial descritivo (fls. 193/199), solicitando informe se o imóvel está cadastrado, se positivo, em nome de quem, e qual seu valor venal, bem como para que, caso negativa a resposta, qual seria o valor venal para efeitos fiscais, ou qual o valor do metro quadrado para a região de sua situação, e o de eventual edificação nele lançada, e, caso beneficiária da assistência judiciária, instruir o protocolo com cópia da decisão de deferimento da benesse.

4. Prazo de 15 dias para que comprove(m) nos autos os protocolos.

Intime-se.

Sorocaba, data da assinatura digital.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Carlos Alberto Maluf, liberado nos autos em 09/04/2026 às 15:16 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012248-47.2025.8.26.0602 e código KMtvmPIM.

FAZANO
ADVOGADOS

PROCURAÇÃO

OUTORGANTE:
JURANDIR PENHA, brasileiro, casado sob o regime da comunhão de bens, proprietário, portador do RG/SP n. 2.949.948-3 e CPF n. 516.683.008-34, residente em Sorocaba na Avenida Nogueira Padilha, 2336, CEP n. 18.020-000, e, VILMA DA SILVA PENHA, brasileira, casada, proprietária, portadora do RG/SP n. 14.689.285 e CPF n. 794.268.408-34, residente no endereço acima referido,

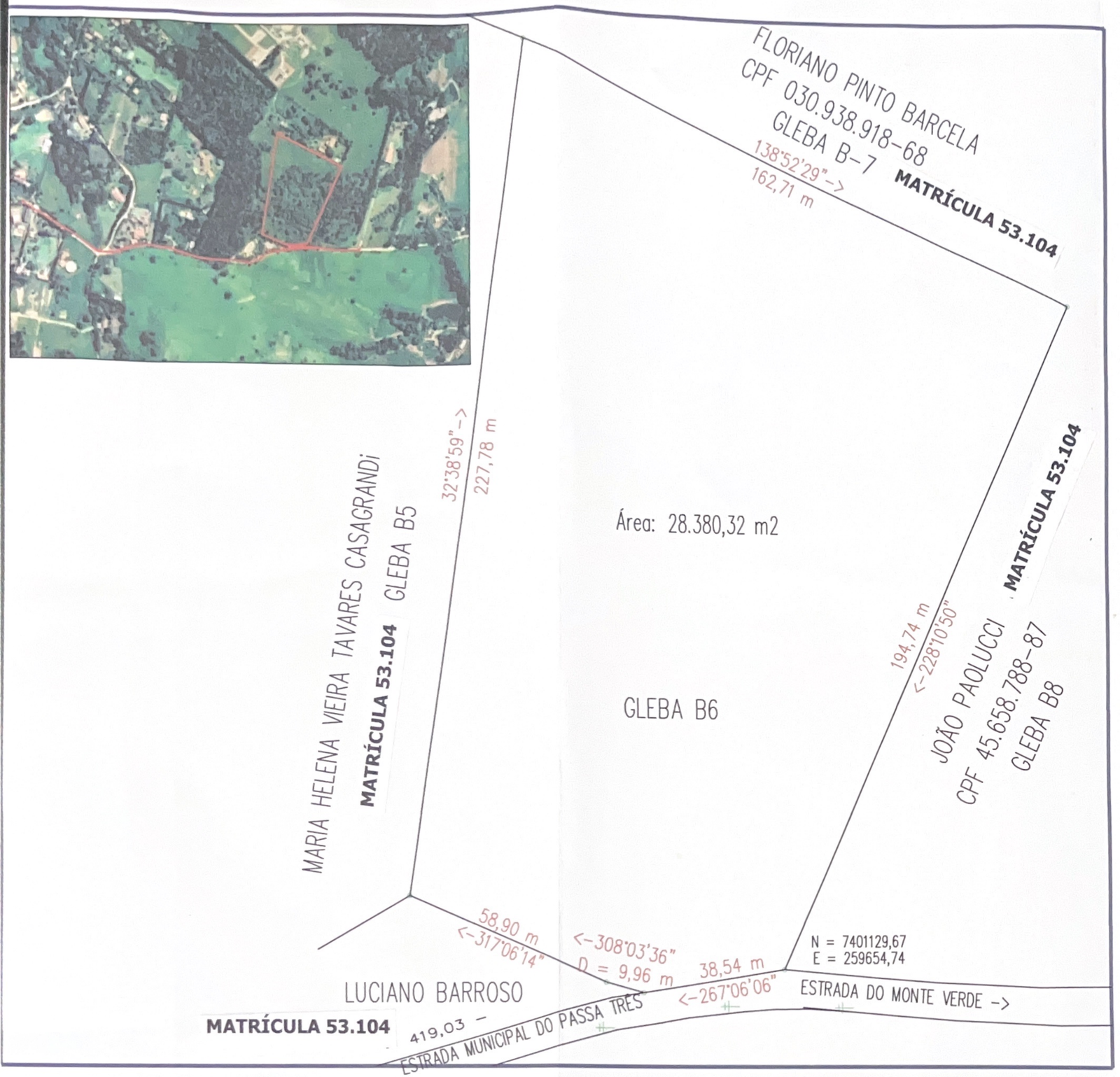
OUTORGADOS: FAZANO ADVOGADOS, escritório de advocacia inscrito no CNPJ sob o nº 06.314.385/0001-48, inscrito na OAB/SP nº 8.221, com endereço na cidade de Sorocaba (SP), à Avenida São Francisco, nº 87, CEP 18.095-450, PABX-3331-7070, e-mail: haroldo@fazanoadvogados.com.br, no qual integram como sócios ou associados **HAROLDO GUILHERME VIEIRA FAZANO**, OAB/SP nº 51.391, **JOANA PAGANI FAZANO**, OAB/SP nº 429.913, **GIULIA PIARDI UCEDA**, OAB/SP nº 486.028 e como estagiário **YGOR CECCON MARCELINO**, portador do RG nº 59.855.738-6, inscrito no CPF sob o nº 533.347.178-95, que podem assinar em conjunto ou separadamente, e. caso algum deles não mais integre a sociedade este mandato é revogado automaticamente.

PODERES:
Poderes da cláusula *ad-judicia* e poderes amplos e gerais para qualquer um deles, em conjunto ou não, atuar a favor da outorgante em medidas judiciais e administrativas, assinar recibos, celebrar acordos, recorrer, transigir, receber e dar quitação, enviar notificações, firmar compromissos e praticar qualquer ato para o cabal desempenho desta procuração, podendo inclusive substabelecer, e, também, para agir em nome do outorgante em Repartições Públicas ou não, Cartório de Registro e Tabelionatos, e, especialmente, para requerer usucapião extrajudicial.

Sorocaba, 12 de agosto de 2024.

JURANDIR PENHA

VILMA DA SILVA PENHA



PLANTA TOPOGRÁFICA

FOLHA ÚNICA

ESCALA : 1:1000

23

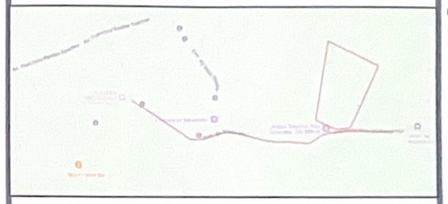
ASSUNTO : LEVANTAMENTO PLANIMÉTRICO

LOCAL : ESTRADA MUNICIPAL DO PASSA TRÊS OU MONTE VERDE. EGLEBA B6., ÁREA RURAL, BAIRRO DO IPORANGA, BRIGADEIRO TOBIAS. MUNICIPIO DE SOROCABA SP.

PROP. : JURANDIR PENHA E S/M VILMA DA SILVA PENHA

PROCEDÊNCIA DA MATRICULA 53.104 DO 1-RI

SITUAÇÃO SEM ESCALA



ÁREA DO TERRENO = 28.380,32 m2

DECLARAÇÃO

DECLARO QUE SÃO VERDADEIROS OS FATOS CONSTANTES DA PLANTA E MEMORIAL DESCRITIVO NOS TERMOS DO PARAGAFO 14 DO INCISO II, DO ARTIGO 213 DA LEI 6.015/73, E FINALMENTE QUE O LEVANTAMENTO FOI EFETUADO "IN LOCO" E NÃO COM BASE EM ELEMENTOS EXTRAIDOS DA MATRICULA DO IMÓVEL.

X

JURANDIR PENHA
CPF 516.683.008-34

X

VILMA DA SILVA PENHA
CPF 794.268.408.-34

JOSÉ HILDEMAR MARIANNO
ENG. AGRIM. CREASP 0640800927

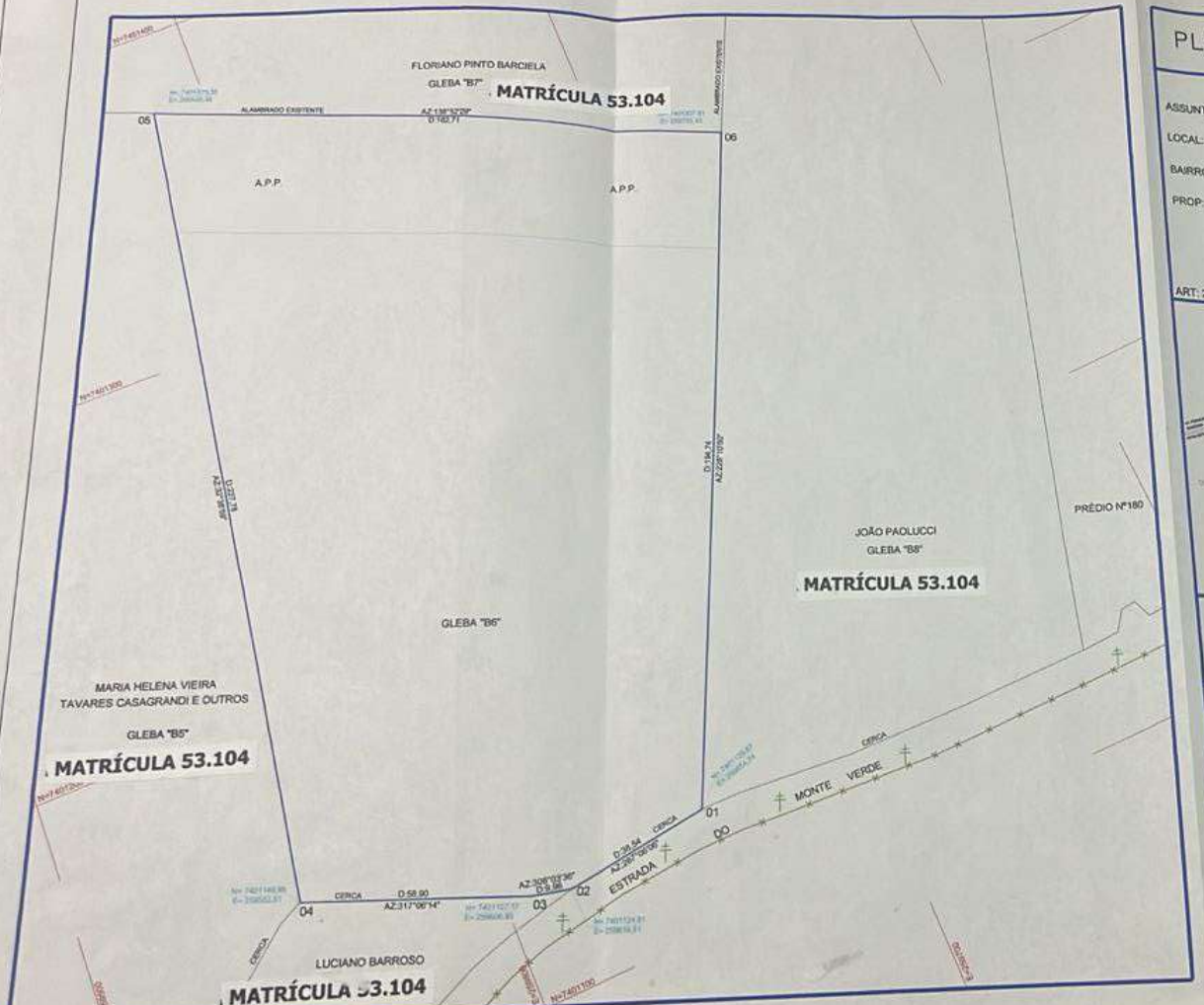
Email : marianno@jhmengenharia.com.br

ANUÊNCIA :

FLORIANO PINTO BARCELA
CPF 030.938.918-68

Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 2º SUBDISTRITO DE SOROCABA/SP
Gerson Maia da Silva - Oficial
Rua Comendador Oeterer, nº 881, Vila Carvalho, CEP 18060.070 Sorocaba/SP - Fone/Fax: (15) 3231-1230

Reconheço por semelhança 01 firma: sem Valor econômico de JOSE HILDEMAR MARIANNO e de [illegible]
Sorocaba, 20 de fevereiro 2025
Em testemunho da verdade.
BRUNA CRISTINA DE [illegible] V. SILVA [illegible] Escrevente - 22
Valor 8,61 Cart. [illegible]
VALIDO SOMENTE COM A [illegible]
115287
VILMA 1
S11137AA0421208



PLANTA TOPOGRÁFICA

FOLHA ÚNICA

ESCALA 1:1000

ASSUNTO: LEVANTAMENTO PLANIMÉTRICO

LOCAL: ESTRADA DO MONTE VERDE - LADO PAR

BAIRRO: DO IPORANGA - DISTRITO DE BRIGADEIRO TOBIAS - SOROCABA - SP

PROP: JURANDIR PENHA E S/M VILMA DA SILVA PENHA

ART: 28027230172166199

SITUAÇÃO
S/ ESCALA

PROPRIETÁRIO
JURANDIR PENHA
RG: 2.949.549-SP
CPF: 515.083.008-04

PROPRIETÁRIA
VILMA DA SILVA PENHA
RG: 14.669.285-SP
CPF: 794.268.408-34

ÁREA

GLEBA "B6" = 28.380,32 m2

BRUNO CESAR BORTOLINI RUIZ
ENG. AGRIMENSOR CREASP 5069535003
Fone (15) 32312737 - 991122025

SOROCABA 04 DE JULHO DE 2017

MEMORIAL DESCRITIVO

PROP. JURANDIR PENHA E S/M VILMA DA SILVA PENHA

Um Terreno localizado na Estrada do Monte Verde, Bairro Iporanga, ranga, Brigadeiro Tobias, desta cidade de Sorocaba SP. Tendo as seguintes medidas e confrontação:

Tem início no Vértice 01, formado pelas coordenadas UTM em Datum Sirgas 2000 N= 7401129,67 E= 259654,74 , localizado entre esta propriedade e a Gleba "B*" propriedade de João Paulucci, deste ponto segue no sentido horário na distância de 38,54 m, com Azimute 287º06'06", confrontando com a Estrada do Monte Verde, atingindo o Vértice "02", com as coordenadas N-7401124,81, E-259616,51 ; deste ponto deflete a direita e segue 9,96 m, e Azimute 308º03'36", atingindo o Vértice "03" coordenadas N-7401127,17. E-259606,83 ; deste ponto deflete a direita e segue por cerca 58,90 m, com Azimute 317º06'14", confrontando com propriedade de Luciano Barroso , "OCUPANTE", parte da Matricula 53.104: atingindo o Vértice "04"; deste ponto deflete a direita e segue por cerca na extensão de 227,78 m, com Azimute 32º38'59", confrontando com propriedade de Maria Helena Tavares Casagrandi , parte da matrícula 53.104, Vértice "05", coordenada N-7401375,35, E-259585,40; deste ponto deflete a direita e segue de 162,71 m, com Azimute 138º52'29", confrontando com propriedade de Floriano Pinto Barciela, (Gleba B-7), parte da matricula 53.104 ; até o Vértice "06", coordenada N-7401307,81, E-259733,43, deste deflete a direita e segue 194,74 m, com Azimute 228º10'50", confrontando

EMAIL marianno@jhmengenharia.com.br Telefone (15) 997726440

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HAROLDO GUILHERME VIEIRA FAZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/02/2026 às 21:16 , sob o número WSCB26700341337
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012248-47.2025.8.26.0602 e código oh8nk5WE.

com a Gleba "B8", propriedade de João Paolucci, atingindo o Vértice "01", parte da matricula 53.104; ponto inicial desta descrição, perfazendo uma área de 28.380,32 m2.

OBS: O imóvel acima descrito tem como procedência a Matrícula 53.104 do 1º Cartório de Registro de Sorocaba, está localizado a 419,03 m, da confluência das Estradas do Vinte Cinco com a Estrada do Mato Dentro, lado esquerdo de quem se dirige para Fazenda Monte Verde.

ANUENTES:

PROPRIETÁRIOS:

JURANDIR PENHA **VILMA DA SILVA PENHA**

CONFRONTANTE:

FLORIANO PINTO BARCIELA
CPF 030.938.918-68

MARIA HELENA VIEIRA TAVARES CASAGRANDI
CPF 020.825.818.-01

JOÃO PAULUCCI
CPF 045.658.788-87

LUCIANO BARROSO
OCUPANTE

Bruno Cesar Bortolini Ruiz
Engº Agrimensor - CREA 5069535003

José Hildemar Marianno
Engº Agrimensor - CREA 0640800927

EMAIL marianno@jhmengenharia.com.br Telefone (15) 997726440

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HAROLDO GUILHERME VIEIRA FAZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/02/2026 às 21:16 , sob o número WSCB26700341337
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012248-47.2025.8.26.0602 e código oh8nk5WE.

com a Gleba "B8", propriedade de João Paolucci, atingindo o Vértice "01", parte da matricula 53.104; ponto inicial desta descrição, perfazendo uma área de 28.380,32 m2.

OBS: O imóvel acima descrito tem como procedência a Matrícula 53.104 do 1º Cartório de Registro de Sorocaba, está localizado a 419,03 m, da confluência das Estradas do Vinte Cinco com a Estrada do Mato Dentro, lado esquerdo de quem se dirige para Fazenda Monte Verde.

ANUENTES:

PROPRIETÁRIOS:

JURANDIR PENHA **VILMA DA SILVA PENHA**

CONFRONTANTE:

FLORIANO PINTO BARCiELA
CPF 030.938.918-68

MARIA HELENA VIEIRA TAVARES CASAGRANDI
CPF 020.825.818.-01

JOÃO PAULUCCI
CPF 045.658.788-87

LUCIANO BARROSO
OCUPANTE

Bruno Cesar Bortolini Ruiz
Engº Agrimensor - CREA 5069535003

José Hildemar Marianno
Engº Agrimensor - CREA 0640800927

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HAROLDO GUILHERME VIEIRA FAZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/02/2026 às 21:16 , sob o número WSCB26700341337
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012248-47.2025.8.26.0602 e código oh8nk5WE.

JHM SERVIÇOS TOPOGRÁFICOS
ENGENHARIA DE AGRIMENSURA
TOPOGRAFIA – GEODÉSIA - REGULARIZAÇÕES

ASSUNTO: LEVANTAMENTO PLANIMÉTRICO PARA FINS DE USUCAPIÃO
LOCAL: ESTRADA DO PASSA TRÊS, ESTRADA DO MONTE VERDE, BAIRRO DO IPORANGA, BRIGADEIRO TOBIAS, SOROCABA SP.
PROP.: JURANDIR PENHA E S/M VILMA DA SILVA PENHA
GLEBA B6 ÁREA 28.380,32 M2. PARTE DA MATRÍCULA 53.104

MEMORIAL DESCRITIVO

Um Terreno Rural localizado na Estrada do Passa Três, Estrada do Monte Verde, Bairro Iporanga, Brigadeiro Tobias, desta cidade de Sorocaba SP. Tendo as seguintes medidas e confrontação:
Tem início no Vértice formado para Estrada do Passa Três, Estrada do Monte Verde e a Propriedade de João Paolucci (Gleba B8), Matricula 53.104 pelas coordenadas UTM em Datum Sirgas 2000 N= 7401129,67 e= 259654,74 , deste ponto segue em reta por cerca na extensão de 38,54 m, com Azimute 267º06'06", confrontando com a Estrada do Passa Três, Estrada do Monte verde; deste ponto segue deflete a direita e segue por cerca 9,96 m, e Azimute 308º03'36", deste ponto deflete a direita e segue por cerca 58,90 m, com Azimute 317º06'14", confrontando com propriedade de Luciano Barroso , parte da Matricula 53.104: deste ponto deflete a direita e segue por cerca na extensão de 227,78 m, com Azimute 32º38'59", confrontando com propriedade de Maria Helena Tavares Casagrandi (Gleba 5), parte da matricula 53.104 deste ponto deflete a

EMAIL marianno@jhmengenharia.com.br Telefone (15) 997726440

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HAROLDO GUILHERME VIEIRA FAZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/02/2026 às 21:16 , sob o número WSCB26700341337
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012248-47.2025.8.26.0602 e código hEzuIO4g.

direita e segue em reta por cerca na extensão de 162,71 m, com Azimute 138º52'29", confrontando com propriedade de Floriano Pinto Barciela (Gleba B-7), parte da matricula 53.104 ; deste ponto deflete a direita e segue por cerca na extensão de 194,74 m, com Azimute 228º10'50", confrontando com propriedade de João Paolucci (Gleba B8) ; parte da matricula 53.104; alcançando o ponto de início desta descrição, perfazendo uma área de 28.380,32 m2.

OBS: O imóvel acima descrito tem como procedência a Matrícula 53.104 do 1º Cartório de Registro de Sorocaba, está localizado a 419,03 m, da confluência das Estradas do Vinte Cinco com a Estrada do Mato Dentro, lado esquerdo de quem se dirige para Fazenda Monte Verde.

ANUENTES:

PROPRIETÁRIOS:

JURANDIR PENHA **VILMA DA SILVA PENHA**

CONFRONTANTE:

FLORIANO PINTO BARCiELA
CPF 030.938.918-68

MARIA HELENA VIEIRA TAVARES CASAGRANDI
CPF 020.825.818.-01

JOÃO PAULUCCI
CPF 045.658.788-87

LUCIANO BARROSO
OCUPANTE

José Hildemar Marianno
Engº Agrimensor - CREA 0640800927

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HAROLDO GUILHERME VIEIRA FAZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/02/2026 às 21:16 , sob o número WSCB26700341337 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012248-47.2025.8.26.0602 e código hEzulO4g.