

**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 Digital nº: **1010639-55.2016.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Reintegração / Manutenção de Posse - Esbulho / Turbação / Ameaça**
 Requerente: **Mirtes Debora Conceição**
 Requerido: **Eduardo Martins Batista e outros**

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

A autora Mirtes Debora Conceição propôs a presente ação contra os réus Eduardo Martins Batista, Georgina Vieira Gonzaga Batista, Soledá C. Mariano Rey e Mauricio Antunes Moreira, requerendo: a) a reintegração de posse dos imóveis descritos às folhas 2; b) a condenação dos réus no pagamento de indenização pelos frutos colhidos durante todo o período ocupado, que estima em R\$ 2.000,00 (dois mil reais) mensais ou o que vier a ser calculado em liquidação de sentença.

O pedido liminar foi indeferido às folhas 17.

Os réus Maurício Antunes Moreira, Francisco Salomon Rey e Sodelá Cristina Marciano Rey, em contestação de folhas 35/44, suscitaram preliminar de inépcia da inicial e, no mérito, requereram a improcedência do pedido, alegando que: **a)** em 26 de março de 2002, através da escritura pública de cessão e transferência de direitos hereditários, lavrada no 1º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos da Comarca de São Carlos, livro nº 623, página nº 043, os irmãos Rubens Zezuel Nakama Conceição e Zoloar Masahiro Nakama Conceição, cederam os direitos hereditários à corré Soledá Cristina Marciano Rey; **b)** 09 de dezembro de 2005, a corré Soledá Cristina Marciano Rey e seu marido, venderam através do contrato particular de compromisso de compra e venda de imóvel, ao corréu Maurício Antunes Moreira, os dois lotes da Quadra E, de número 05 e 06; a escritura pública de cessão e transferência de direitos hereditários lavrada no 1º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos da Comarca de São Carlos foi ato absolutamente legal e na ocasião foram apresentadas ao tabelião cópias dos processos de


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

arrolamento nº 646/92 (inventário de Regina Conceição), bem como cópias do processo de arrolamento nº 592/98 (inventário de Homero Maria Conceição), ambos em tramitação na Vara da Família e Sucessões do Fórum Distrital de Embu, Comarca de Itapequerica da Serra, São Paulo (informações estas constantes das escrituras); **c)** após a venda houve a promessa dos venderes originais, Rubens e Zoloar de que assim que findo os inventários apresentariam a carta de sentença ao Cartório de Registro de Imóveis desta comarca de forma que a escritura lavrada pudesse ser registrada; **d)** o tempo passou, as partes sempre acreditando na boa fé dos irmãos, e na certeza de que tudo estava correto sobre os lotes 05 e 06 da quadra E foram edificadas 02 (dois) edifícios com 03 (três) pavimentos cada um, com área construída de 528,42 m² e 623,67 m², devidamente aprovados pela Prefeitura Municipal de São Carlos que tiveram processo de aprovação nº 0007806/2006 e 0002619/2006; **e)** hoje os edifícios se encontram-se terminados e prontos para o uso; **f)** os documentos colacionados pela autora dizem muito pouco sobre o desenrolar do processo de inventário de seu pai, não informando se ela foi agraciada com o imóvel na partilha, se tinha conhecimento da venda, que documentos foram juntados aos autos de inventário e tantas outras circunstâncias que podem ter ocorrido durante o tramite da sucessão; **g)** tais questões só poderiam ser respondidas se cópias dos autos tivessem sido juntadas a este processo, não sendo possível saber inclusive se o imóvel que pleiteia a posse realmente lhe foi transmitido, e mais, se é detentora de interesse processual ou não, pois se os lotes em questão formam destinados exclusivamente aos irmãos Rubens e Zoloar a requerente não tem sequer capacidade para pleitear a presente ação; **h)** o pedido de perdas e danos que faz a autora é absolutamente infundado, em verdade quem se mostra prejudicado até o momento são os réus que após comprar os lotes e edificar dois edifícios sobre eles ainda não têm regularizada a documentação. Apresentam denúncia da lide em face dos irmãos da autora, Rubens Zezuel Nakama Conceição e Zoloar Masahiro Nakama Conceição.

Os réus Eduardo Martins Batista e Georgina Vieira Gonzaga Batista, em contestação de folhas 68/77, suscitaram preliminar de inépcia da inicial e, no mérito, requereram a improcedência do pedido, alegando que: **a)** em 25 de março de 2002, através da escritura pública de cessão e transferência de direitos hereditários, lavrada no 1º

**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**

Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos da Comarca de São Carlos, livro nº 623, página nº 043, os irmãos Rubens Zezuel Nakama Conceição e Zoloar Masahiro Nakama Conceição, cederam os direitos hereditários aos corréus Eduardo Martins Batista e Georgina Vieira Gonzaga Batista; **b)** a escritura pública de cessão e transferência de direitos hereditários lavrada no 1º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos da Comarca de São Carlos foi ato absolutamente legal e na ocasião foram apresentadas ao tabelião cópias dos processos de arrolamento nº 646/92 (inventário de Regina Conceição), bem como cópias do processo de arrolamento nº 592/98 (inventário de Homero Maria Conceição), ambos em tramitação na Vara da Família e Sucessões do Fórum Distrital de Embu, Comarca de Itapequerica da Serra, São Paulo (informações estas constantes das escrituras); **c)** após a venda houve a promessa dos venderes originais, Rubens e Zoloar de que assim que findo os inventários apresentariam a carta de sentença ao Cartório de Registro de Imóveis desta comarca de forma que a escritura lavrada pudesse ser registrada; **d)** o tempo passou, as partes sempre acreditando na boa fé dos irmãos, e na certeza de que tudo estava correto sobre o lote 07 da quadra E foi edificada a residência dos réus; **f)** os documentos colacionados pela autora dizem muito pouco sobre o desenrolar do processo de inventário de seu pai, não informando se ela foi agraciada com o imóvel na partilha, se tinha conhecimento da venda, que documentos foram juntados aos autos de inventário e tantas outras circunstâncias que podem ter ocorrido durante o tramite da sucessão; **g)** tais questões só poderiam ser respondidas se cópias dos autos tivessem sido juntadas a este processo, não sendo possível saber inclusive se o imóvel que pleiteia a posse realmente lhe foi transmitido, e mais, se é detentora de interesse processual ou não, pois se os lotes em questão formam destinados exclusivamente aos irmãos Rubens e Zoloar a autora não tem sequer capacidade para pleitear a presente ação; **h)** o pedido de perdas e danos que faz a autora é absolutamente infundado, em verdade quem se mostra prejudicado até o momento são os réus que após comprar o lote e edificar a residência sobre ele ainda não têm regularizada a documentação. Apresentam denúncia da lide em face dos irmãos da autora, Rubens Zezuel Nakama Conceição e Zoloar Masahiro Nakama Conceição.

Réplica de folhas 104/107.



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

Relatei. Decido.

Passo ao julgamento antecipado do mérito, nos termos do artigo 355, I, do Código de Processo Civil, porque impertinente a dilação probatória, tratando-se de matéria de direito.

De início, afasto a preliminar de inépcia da inicial por ser matéria de mérito.

Sustentou a autora que: a) é herdeira do falecido Homero Maria Conceição e de Regina Conceição, legítimos proprietários desde 12 de maio de 1969, de um terreno sem benfeitorias, situado nesta cidade, com frente para a Rua Bandeirantes, constituído dos lotes 05,06 e 07 da Quadra E, do Jardim Paulistano, havido em maior porção da transcrição nº 19.072, adquirido por meio de escritura pública de compra e venda, datada de 12 de maio de 1969, registrado pela Transcrição nº 36.481, junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Carlos; b) à época do falecimento de seu pai Homero Maria Conceição, ocorrido no dia 15 de abril de 1998, a autora ainda era menor e contava com 5 anos de idade, estando atualmente com 22 anos de idade; c) no ano de 2011 foi nomeada inventariante do espólio de Homero Maria Conceição e ao visitar os bens, deparou-se com a existência de construções nos lotes, obtendo a informação de que foram realizadas muito tempo após o falecimento de seu pai, sendo iniciadas por volta de 15 de dezembro de 2008, cujos possuidores alegaram que haviam adquirido os imóveis dos herdeiros; d) ao consultar o cadastro da Prefeitura de São Carlos, constatou que constavam como proprietários Soledá C. Mariano Rey e Maurício Antunes Moreira, respectivamente como proprietário e compromissário dos lotes 05 e 06, da quadra E, bem como o nome de Eduardo Martins Batista como proprietário do lote 07, da quadra E. Assim, pretende a reintegração na posse dos imóveis e a condenação dos réus no pagamento dos frutos colhidos e percebidos durante a sua permanência nos imóveis. Sustenta que os réus não possuem nenhum título de domínio ou qualquer outro documento que justifique a detenção do imóvel em questão, incorrendo em má-fé ao edificar sobre a área que não lhes pertence, já que os tais herdeiros não possuíam autorização judicial para vendê-los.


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

O corréu Maurício Antunes Moreira, por seu turno, aduziu que em 26 de março de 2002, através de escritura pública de cessão e transferência de direitos hereditários, lavrada pelo 1º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos da Comarca de São Carlos, os herdeiros Rubens Zezuel Nakama Conceição e Zoloar Masahiro Nakama Conceição, cederam os direitos hereditários à corré Soledá Cristina Marciano Rey (**confira folhas 49/53**). Posteriormente, em 9 de dezembro de 2005, Soledá e seu marido venderam ao corréu Maurício Antunes Moreira os lotes 05 e 06, da quadra E (**confira folhas 54/56**).

Assim sendo, restou demonstrado documentalmente que o corréu Maurício Antunes Moreira vem exercendo a posse do imóvel (lotes 05 e 06) de forma mansa e pacífica, com *animus domini*.

Por outro lado, os corréus Eduardo Martins Batista e Georgina Vieira Gonzaga Batista, também comprovaram que adquiriram o imóvel descrito como lote 07, da quadra E, do loteamento denominado Jardim Paulistano, mediante escritura pública de cessão e transferência de direitos hereditários tendo como outorgantes cedentes os herdeiros Rubens Zezuel Nakama Conceição e Zoloar Masahiro Nakama Conceição (**confira folhas 81/85**).

Comprovaram, ainda, que vêm pagando os impostos relativos ao imóvel (**confira folhas 86/90**), demonstrando que vêm cumprindo a função social da propriedade.

A cessão de direitos hereditários dos três lotes foi transferida por meio de escritura pública, não sendo crível que, caso não houvesse a possibilidade jurídica dessa cessão, o Tabelião lavrasse a competente escritura pública.

Para corroborar a lisura no procedimento dos réus, eles regularizaram os imóveis junto à Prefeitura Municipal, tendo edificado construções sobre os lotes (**confira folhas 64**).



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

Com efeito, dispõe o artigo 1.196 do Código Civil que *considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade.*

Francisco Eduardo Loureiro, *in* Código Civil Comentado Doutrina e Jurisprudência, Coordenador Cezar Peluso, 6ª Edição Revisada e Atualizada, Barueri SP, Editora Manole, 2012, p. 1141, leciona: *"Diz o artigo ora comentado que o possuir tem, de fato, o exercício, pleno ou não, de alguns ou de todos os poderes inerentes à propriedade. Age o possuidor como agiria o proprietário em relação ao que é seu. Não se confunde a posse, que é senhorio de fato, com a propriedade, que é senhorio jurídico. A posse 'é ação, conduta dirigida à coisa, exercício' (NASCIMENTO, Tupinanbá Miguel Castro do. Posse e Propriedade, 3. ed. Porto Alegre, Livraria do Advogado, 2003, p. 16). Já a propriedade é o 'vínculo jurídico que conduz ao senhorio da coisa', mas não necessita estar acompanhado de efetivo exercício de poderes fáticos. Tem o possuidor os poderes de fato inerentes à propriedade. Age como proprietário. Como o proprietário dispõe daquilo que lhe pertence, usa, frui, conserva e defende o que é seu, assim também age o possuidor. Tam como o proprietário, tira o proveito da coisa, dando-lhe a natural destinação econômica e social".*

Ademais, a autora não instruiu a inicial com cópia integral dos processos de arrolamento de seus genitores, a fim de se constar a existência de testamento ou de alvará judicial autorizando a venda.

Pela leitura das "primeiras declarações" juntada pela autora após o ajuizamento da presente ação, é possível constatar que os *de cujus* deixaram cinco imóveis (**confira folhas 113**).

Assim, tenho que os réus vêm exercendo a posse de boa-fé, a justo título, nos termos do artigo 1.201 e parágrafo único, do Código Civil, durante mais de 10 anos, sendo de rigor, pois, a improcedência do pedido.



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

Eventual direito relativo à propriedade deverá ser discutido pela autora por meio de via própria.

Diante do exposto, rejeito o pedido, resolvendo o mérito nos termos do artigo 487, I, do Código de Processo Civil. Sucumbente, condeno a autora no pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, esses fixados em 20% do valor atribuído à causa, considerando que o mesmo procurador assiste os interesses de todos os réus, embora tenha apresentado contestações distintas.

Oportunamente, arquivem-se os autos.

P.R.I.C.

São Carlos, 04 de dezembro de 2016.

Juiz Alex Ricardo dos Santos Tavares

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