



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1010700-81.2014.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Reintegração / Manutenção de Posse - Esbulho / Turbação / Ameaça**
 Requerente: **APARECIDA DE OLIVEIRA SOUZA**
 Requerido: **Luiz Carlos Franco**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Daniel Felipe Scherer Borborema**

APARECIDA DE OLIVEIRA SOUZA moveu ação de reintegração de posse contra **LUIZ CARLOS FRANCO**, sob o fundamento de que o réu invadiu imóvel do qual a autora é proprietária e possuidora.

A liminar *inaudita altera parte* foi concedida (fls. 23/24) e posteriormente suspensa (fls. 57), após o réu apresentar documentos em interposição de agravo de instrumento.

O réu não apresentou contestação.

O processo foi saneado (fls. 95).

Hoje, em audiência, ouviu-se uma testemunha (fls.).

As partes, em debates, reiteraram as manifestações anteriores.

É o relatório. Decido.

O réu não ofertou contestação, todavia interpôs agravo de instrumento contra a decisão antecipatória de tutela e, no mais, como exposto na decisão de saneamento (fls. 95), trouxe aos autos o contrato pelo qual a autora, em 26.02.2014, vendeu o imóvel a Eurico Aparecido Juliano (fls. 54/55), e um segundo contrato pelo qual Eurico Aparecido Juliano, em 26.03.2014 (fls. 56), vendeu o imóvel ao réu.

O primeiro aspecto a observar é que, quando a autora contratou com Eurico Aparecido Juliano, efetivamente transferiu-lhe a posse. Tal circunstância se extrai, em primeiro lugar, pelas regras de experiência (art. 335, CPC), vez que é o que costuma ocorrer em contratos dessa natureza, no qual é convencionado o pagamento em parcelas, caso dos autos, confira-se a cláusula segunda, fls. 54. Em segundo lugar – e mais importante –, pela circunstância de que, no contrato que firmou com aquele terceiro, as partes declararam que o imóvel estava alugado e os inquilinos saíam em 90 dias, veja-se a cláusula sexta, fls. 55. Ora, evidentemente que isso foi lançado no contrato para ao promitente adquirente assegurar-se a possibilidade de uso do imóvel em tempo próximo, mesmo estando previsto, em contrato, pagamento de parcelas por cerca de dois anos no total. Não há dúvida, no contexto, de que aquele instrumento de fls. 54/55 corporifica verdadeiro contrato de compromisso de compra e venda com a imediata transmissão da posse.

Nessa premissa, o réu, quando adquiriu o imóvel e a posse, fls. 56, o fez de quem era, à época, efetivo possuidor. Tem o réu título para o exercício da posse, que não é clandestina, não é violenta e não é precária (art. 1.200, CC). Ademais, a sua boa-fé é presumida (art. 1.201, parágrafo único, CC).

A ação aqui movida é possessória, e não petitória.

O STJ "já decidiu que, em sede de ação possessória é inviável a discussão a respeito da titularidade do imóvel sob pena de se confundir os institutos, ou seja, discutir a propriedade em ação possessória" (AgRg no REsp 1389622/SE, Rel. Min. LUIS FELIPE SALOMÃO, 4ªT, j. 18/02/2014, DJe 24/02/2014)

O fato de a autora afirmar que é proprietária do imóvel não lhe dá o direito postulado, de natureza estritamente possessória.

Salvo melhor juízo, e com todo o respeito, quer-me parecer que foi movida ação inadequada, deveria ter sido manejada a ação de imissão na posse, já que, no prisma possessória,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

5ª VARA CÍVEL

RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

tem razão o réu.

Lembre-se o disposto no art. 1.210, § 2º do CC: "não obsta à manutenção [esta a tutela que está sendo prestada ao réu, considerada a natureza dúplice das ações possessórias] ou reintegração na posse a alegação de propriedade, ou de outro direito sobre a coisa".

Cumpra frisar que se a autora sequer tinha a posse anteriormente ao réu, porque a havia transferido a Eurico Aparecido Juliano, equivocou-se mais uma vez em mover, aqui, ação possessória.

Não há evidência alguma de que quanto o réu contratou com Eurico Aparecido Juliano, sabia que a posse deste último já era injusta por conta do inadimplemento do contrato com a autora. Não se tem prova de que o réu sabia que a coisa era esbulhada (art. 1.212, CC, in fine).

Ante o exposto, julgo improcedente a ação, mantendo o réu na posse do imóvel.

Condeno a autora nas verbas sucumbenciais, arbitrados os honorários, por equidade, em R\$ 788,00, observada a AJG.

P.R.I.

São Carlos, 26 de outubro de 2015.

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