



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1012195-92.2016.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Reintegração / Manutenção de Posse - Posse**
 Requerente: **Aparecida de Oliveira Souza**
 Requerido: **Luiz Carlos Franco**

Justiça Gratuita

Juiz de Direito: Dr. **Marcelo Luiz Seixas Cabral**

Vistos.

APARECIDA DE OLIVEIRA SOUZA propôs ação de imissão de posse em face de **LUIZ CARLOS FRANCO**. Aduziu ser legítima proprietária do imóvel objeto da presente ação. Outrossim, em março de 2015, alegou que o requerido adquiriu o referido imóvel de Eurico Aparecido Juliano e que passaria a habitá-lo assim que os inquilinos da requerente deixassem o imóvel, todavia o requerido já residia no local. Ocorre que a requerente não recebeu o valor acordado pelo imóvel, seja do Sr. Eurico Aparecido Juliano, seja do requerido. Prosseguindo, a requerente moveu ação de reintegração de posse nº 1010700-81.2014.8.26.056, na 5ª Vara Cível desta Comarca, sendo prolatada sentença no sentido que a ação interposta não era adequada. Por fim, asseverou que o requerido está residindo no imóvel sem pagar aluguel e encargos de moradia. Requereu a expedição de mandado de desocupação do imóvel e os benefícios da gratuidade da justiça.

Encartados à inicial vieram os documentos de fls. 07/63.

A decisão de fls. 72/73 deferiu os benefícios da gratuidade da justiça, bem como indeferiu a liminar pleiteada.

O requerido contestou a demanda (fls. 93/98). Aduziu ter efetuado o pagamento do imóvel ao Sr. Eurico, de modo que o adquiriu a justo título. Outrossim, alegou ter pesquisado junto a C.R.I se havia alguma restrição quanto à alienação do imóvel, nada constando. Requereu os benefícios da gratuidade da justiça e a improcedência da ação.

Encartados à contestação vieram os documentos de fls. 99/ 108.

Réplica às fls. 111/113.

É o relatório.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Fundamento e decido.

O feito se encontra apto a julgamento, estando juntadas todas as provas necessárias.

Como se percebe pela sentença juntada às fls. 129/131, a autora moveu ação de rescisão contratual em face de Eurico Aparecido Juliano, tendo ela sido julgada procedente pelo juízo da 1º Vara local, com trânsito em julgado - certidão de fl. 137.

Além disso, consta cópia atualizada da matrícula do imóvel ora discutido às fls. 138/139, na qual se verifica que, para o Direito, a autora é a legítima proprietária do bem, uma vez que, ainda em data atual (04/09/2017), o imóvel se encontra registrado em seu nome.

O próprio requerido, em contestação, afirma ter adquirido o imóvel de terceiro - Eurico Aparecido Juliano - tendo feito os pagamentos combinados, a ele. Ocorre que essa pessoa não era proprietária do bem e, portanto, não poderia, perante a lei, vender aquilo que não possui.

A respeito dos direitos assegurados ao *proprietário*, dispõe o artigo 1.228, *caput*, do Código Civil, in verbis: "Art. 1.228. O *proprietário* tem a faculdade *de* usar, gozar *e* dispor da coisa, *e* o direito *de* reavê-la do poder *de* quem quer que injustamente a possua ou detenha." Portanto, é intrínseco e se constitui como uma das faculdades do próprio direito de propriedade a defesa da posse com fundamento na propriedade.

Em assim sendo, se o requerido negociou com quem não poderia dispor daquilo que não lhe pertence, o fez por falta de cuidados básicos, já que a matrícula do imóvel é clara.

Dessa forma, e mesmo que tenha pago algo ao suposto vendedor, não pode invocar o direito de manter-se no bem em face da autora, proprietária perante a lei. Cabe tentar reaver aquilo que pagou, de quem recebeu, mas não pode receber tutela em detrimento da requerente.

Ante o exposto, JULGO PROCEDENTE o pedido formulado para determinar a *imissão na posse* do imóvel - descrito na matrícula de fls. 138/139 - à autora. O réu deve ser pessoalmente intimado a desocupar voluntariamente o imóvel no prazo *de*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

30 dias (a contar da intimação da presente decisão), sob pena de retirada coercitiva. Quanto a ela, mediante comunicação nos autos do decurso do prazo sem desocupação voluntária, expeça-se mandado *de IMISSÃO na POSSE*, com retirada coercitiva do réu do imóvel, ficando deferido o concurso policial, caso se faça necessário.

Diante da sucumbência, condeno o réu ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios que fixo em 10% sobre o valor atualizado da causa.

Vale lembrar o indeferimento da gratuidade ao requerido, como consta na decisão de fl. 133.

PIC

São Carlos, 28 de julho de 2017.

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