



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
3ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

SENTENÇA

Processo Digital nº: **4002371-63.2013.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Reintegração / Manutenção de Posse - Esbulho / Turbação / Ameaça**
 Requerente: **Mercedes Trigo Hidalgo**
 Requerido: **ADAIL CORDOSO DEE MATTOS JUNIOR**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Carlos Castilho Aguiar França**

Vistos.

MERCEDES TRIGO HIDALDO ajuizou ação contra **ADAIL CARDOSO DE MATTOS JUNIOR**, alegando em síntese que adquiriu através de Escritura Pública de Compra e Venda em 31/07/2013 de sua filha Lucilene da Silva, um terreno sem benfeitoria designado como lote 23 da Quadra 02 no prolongamento do Jardim Medeiros, atual Rua Aristodemo Pellegrini nº 49. Após a aquisição de compra do referido bem se dirigiu até o mesmo para providenciar reparos com fito de mudança para o seu novo domicílio, entretanto, ao chegar no imóvel se deparou com o réu residindo nele, informando-a de que havia adquirido o bem da imobiliária “Omega Consultoria Imobiliária”. Desta maneira, requer a expedição do mandado liminar de reintegração na posse do bem.

Indeferiu-se o adiantamento da tutela jurisdicional.

Citado o réu, contestou o pedido, alegando que a autora nunca foi proprietária do imóvel, e que em 11/01/2012 Lucilene da Silva filha da autora, o vendeu o imóvel para Everton Camargo. Aduz que em 19/07/2012 adquiriu deste o bem em questão, através do contrato de cessão de direito. Argui ainda, que a autora não possui legitimidade da ação, e que não existe turbação e/ou esbulho naquilo que não lhe pertence. Pedindo improcedência da ação.

Manifestou-se a autora.

Foi infrutífera a proposta conciliatória.

É o relatório.

Fundamento e decido.

A autora, com direito à aquisição da propriedade e da posse do imóvel, tem legitimidade para perseguir a entrega dessa posse e o faz em ação admitida no ordenamento jurídico, pelo que repelem-se as preliminares arguidas.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
3ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Sem sucesso, porém.

Segundo consta do documento juntado a fls. 8/11, em 31 de julho de 2013 a autora adquiriu por compra feita à filha Lucilene da Silva o imóvel correspondente ao lote 23, da quadra 2, do loteamento denominado Prolongamento do Jardim Medeiros, nesta cidade, matriculado sob nº 88.992. A escritura ainda não foi registrada. Aliás, o documento está incompleto nos autos.

Sucede que o contestante também tem direitos à aquisição. Com efeito, em 11 de janeiro de 2012, por instrumento particular (fls. 68/74), Lucilene da Silva prometeu vender o imóvel para Éverton Camargo. A propósito, sua genitora, promotora desta ação, foi testemunha instrumentária e **sabia da promessa de venda** (v. Fls. 74). Posteriormente, em 19 de julho de 2012, Everton Camargo cedeu os direitos inerentes à aquisição do imóvel para os contestantes, Adail e Fabíola (fls. 75/76). O documento de fls. 76 contém um erro de composição, que espera-se seja inocente, pois nele há selos de reconhecimento de firma de pessoas que não intervieram no contrato e com datas conflitantes (reconhecimento de firma de Lucilene, Mercedes e André em 11 de janeiro de 2012, quando o contrato é de 19 de julho de 2012). No entanto, **é incontroverso** que Lucilene prometeu vender o imóvel para Éverton, o qual, em seguida, cedeu os direitos para os contestantes.

Afirma a autora que o compromissário comprador, Éverton Camargo, não pagou o preço do imóvel (fls. 81), o que ensejou a propositura de ação judicial, a qual ainda está em curso, não havendo sequer citação cumprida. É claro que, rescindido o contrato, a proprietária poderá alienar para outrem, mas rescisão ainda não ocorreu. Destarte, juridicamente o compromissário comprador ainda tem título hábil ao exercício da posse.

Não poderia a proprietária ter alienado para outrem, antes de desfazer o vínculo com Everton Camargo. Possivelmente também os contestantes enfrentarão consequência, pela aquisição de direitos perante compromissária comprador inadimplente. A propósito, também o documento de fls. 76/76 está incompleto.

Enfim, ao contratar com a própria filha a aquisição do imóvel, a autora sabia da existência de contrato anterior com outrem. Além do mais, ela própria, autora, **jamais exerceu posse sobre o imóvel**, pelo que falta-lhe razão em pedir a reintegração na posse, ou seja, em pedir para ser reintegrada em posse que jamais experimentou.

A posse de fato era de Éverton, que a transferiu para os contestantes.

A ação de reintegração de posse tem como finalidade *restituir o possuidor na posse, em caso de esbulho. Por esbulho deve-se entender a injusta e total privação da posse, sofrida por alguém que a vinha exercendo* (v. Humberto Theodoro Júnior, Curso de Direito Processual Civil, Ed. Forense, 45ª ed., Vol. III, pág. 117). Tendo em vista que a autora jamais exerceu posse, despropositado deferir-lhe a reintegração. Mais despropositado ainda deferir-lhe a reintegração em desfavor daquele que recebeu a posse legitimamente.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
3ª VARA CÍVEL
 R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Não se pretende dizer, é claro, que o adquirente inadimplente possa se manter na posse sem cumprir a obrigação de pagar o preço. Sucede que sua posse é derivada de um contrato e enquanto tal contrato produzir efeitos jurídicos, um deles é exatamente o exercício possessório.

Da mesma forma, não se invade tema próprio de ação petitória. Vale dizer que a autora não é proprietária do imóvel, pois desprovido de registro seu contrato de compra e venda, muito menos exerce pretensão na qualidade de proprietária. Com efeito, o interdito possessório manejado representa proteção jurisdicional provisória, *destinada apenas a manter a paz social, através da preservação de um estado fático, enquanto se aguarda, no processo e tempo adequados, a eventual composição, definitiva e de direito, a respeito do direito real envolvido no dissídio* (cfe. Humberto Theodoro Júnior, ob. Cit.,pág. 124). Se a autora pretender a posse, por consequência da propriedade do imóvel, deve antes completar a aquisição (da propriedade). Mas como detentora apenas de direito à aquisição, mediante compra e venda instrumentalizada em contrato (escritura) desprovido de registro, não pode opor-se perante quem exerce posse direta em posição jurídica semelhante, ou seja, dotado de contrato (particular) igualmente desprovido de registro.

Afasto a cogitada hipótese de má-fé processual, vislumbrando apenas insucesso na pretensão.

Indefere-se, outrossim, a pretensão dos contestantes, de registrar-se na matrícula a indisponibilidade do imóvel (fls. 54), pois eles próprios não são proprietários do imóvel, nem demonstraram o pagamento do preço em favor da promitente vendedora, Lucilene da Silva.

Diante do exposto, **rejeito o pedido** e condeno a autora ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como dos honorários advocatícios do patrono dos contestantes, por equidade fixados em R\$ 500,00. A execução dessas verbas, porém, **fica suspensa**, nos termos do artigo 12 da Lei nº 1.060/50.

P.R.I.

São Carlos, 14 de agosto de 2014.

Carlos Castilho Aguiar França

Juiz de Direito

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