



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: **1019439-09.2015.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Reintegração / Manutenção de Posse - Posse**
 Requerente: **Mario Marrara e outros**
 Requerido: **Rs Partners Empreendimentos e Consultoria Ltda e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Daniel Luiz Maia Santos**

Vistos.

Mario Marrara, Magda Luzia Rodrigues Bravo Marrara, Mozart José Rodrigues Bravo e Guiomar Saltarelli Bravo ajuizaram ação de reintegração de posse com pedido de indenização por danos materiais contra **RS Partners Empreendimentos e Consultoria Ltda. e Passeio São Carlos Administração de Bens S/A**. Alegaram, em síntese, que venderam à primeira ré as áreas "2-B", da matrícula nº 144.810, e "2-C", da matrícula nº 144.811, utilizadas para a construção de um *shopping* denominado "Passeio São Carlos", onde elas teriam praticado esbulho de uma outra área que lhes pertence, denominada "2-A", da matrícula nº 144.809, contígua àquelas adquiridas, conforme vieram a constatar em novembro de 2015. Afirmaram que as rés foram responsáveis por pavimentar uma rua nesta área esbulhada, que foi utilizada por seus prepostos para realização das obras. Por isso, postularam a reintegração na posse da referida área, bem como a condenação das rés ao pagamento de aluguéis, em valor a ser arbitrado judicialmente, desde abril de 2015 até a data da efetiva reintegração, além da condenação à restituição do imóvel com as condições existentes antes do esbulho, fixando-se multa para a hipótese de reiteração de atos de turbacão ou esbulho. Juntaram documentos.

Realizada a audiência de justificação, foi indeferida a medida liminar postulada. Os autores interpuseram recurso de agravo de instrumento, ao qual foi negado provimento.

As rés foram citadas e contestaram o pedido. Alegaram, em preliminar, a falta de interesse de agir, pois os autores há anos deixaram de exercer posse sobre referida área que, inclusive, foi objeto de doação à Municipalidade, de modo que pugnaram pela


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

extinção do processo sem resolução de mérito. Ainda em preliminar afirmaram ser parte ilegítima para comporem o polo passivo da ação, uma vez que a área discutida, por se tratar de rua aberta à utilização pública, estaria sob a posse de toda a população de São Carlos, que a tem utilizado. Alternativamente, postularam a exclusão da ré RS Partners do polo passivo, pois não teria qualquer ligação com o empreendimento. No mérito, reafirmaram que a área esbulhada se trata de uma rua pública, continuação da rua Padre Oliveira Rolim, que faz divisa com a área adquirida e que seria efetivamente utilizada para acesso ao público e aos lojistas, tanto assim que referida questão foi objeto de cláusula específica no contrato de aquisição do imóvel firmado com os autores, já prevendo o local como futuro prolongamento de referida rua. Aduziram que os autores firmaram com o Poder Público um termo de compromisso de doação da área para a municipalidade pavimentá-la, e tanto assim que, após este ajuste, deixaram de receber a cobrança de IPTU, sendo caso, portanto, de desapropriação indireta, o que impediria a reintegração da posse, até porque o interesse público deve prevalecer sobre o interesse particular. Assim, se não acolhidas as prejudiciais de mérito, postularam a improcedência do pedido.

Em réplica os autores rebateram as preliminares e afirmaram que a doação de parte do imóvel ao Município foi exigência da Administração Pública quando pretendiam lotear a área denominada "Chácara Paraíso", condição não aceita e que impediu a implementação do loteamento, destacando que o asfaltamento da área esbulhada teria sido feito pelas rés e não pelo Poder Público, o que caracterizaria o esbulho, reiterando as postulações iniciais.

Foi proferida decisão de saneamento do processo, designando-se audiência de instrução e julgamento, oportunidade em que foram ouvidas duas testemunhas dos autores e uma das rés.

A instrução processual foi encerrada e as partes apresentaram alegações finais, basicamente reiterando as postulações indicadas na inicial, contestação e réplica, à luz da prova documental e testemunhal.

É o breve relatório.
Fundamento e decido.

Observa-se de início que, como é possível o ingresso na questão de fundo da


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

demanda, é caso de aplicação do artigo 488, do Código de Processo Civil: *Desde que possível, o juiz resolverá o mérito sempre que a decisão for favorável à parte a quem aproveitaria eventual pronunciamento nos termos do art. 485.* A despeito da possibilidade do acolhimento de prejudicial de mérito arguida pelas rés em contestação, como o pedido é improcedente, isto indica a necessidade de que o feito seja extinto com resolução do mérito.

Como se trata de demanda de natureza possessória, o fato *posse* é de inexorável importância para fins de verificação da adequação do procedimento. No entanto, consideradas as particularidades do caso concreto, ele se afigura intimamente ligado ao próprio mérito da pretensão e nesta sede deverá ser analisado, até para fins de formação da coisa julgada material.

O pedido deve ser julgado improcedente, porque os autores não se desincumbiram do ônus de provar o fato constitutivo de seu direito, isto é, a posse pretérita da área litigiosa, nos termos do artigo 373, inciso I, do Código de Processo Civil.

Dispõe o artigo 1.196, do Código Civil: *Considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade.* Bem se vê, de plano, que a posse é um senhorio de fato sobre a coisa, um poder efetivo sobre ela. O possuidor nem sempre é o proprietário, o qual ostenta um senhorio jurídico.

No caso em apreço, os autores, além de proprietários, isto é, de terem o domínio sobre a área litigiosa, afirmam também a qualidade de possuidores, daí o correto ajuizamento de ação possessória (de reintegração de posse), e não petitória (reivindicatória).

Com efeito, o artigo 1.210, do Código Civil, estabelece: *O possuidor tem direito a ser mantido na posse em caso de turbação, restituído no de esbulho, e segurado de violência iminente, se tiver justo receio de ser molestado.* Na situação em testilha, os autores imputam às rés ato de esbulho, ou seja, o mais grave ato de privação da posse, porquanto implica sua perda. E o instrumento jurídico para sanar o suposto ato ilícito é realmente a ação de reintegração de posse, uma vez que o possuidor tem efetivamente o direito de, em caso de esbulho, ser reintegrado, de acordo com o artigo 560, do Código de Processo Civil.


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

Mas, para o acolhimento da pretensão de reintegração de posse, dispõe o artigo 561, do mesmo diploma legal, que o autor da ação deve provar: *I - a sua posse; II - a turbação ou o esbulho praticado pelo réu; III - a data da turbação ou do esbulho; IV - a continuação da posse, embora turbada, na ação de manutenção, ou a perda da posse, na ação de reintegração.*

No que tange à prova documental, cumpre observar que os autores deixaram de juntar aos autos documentos que demonstrassem posse anterior sobre a área agora objeto da matrícula nº 144.809 do Oficial de Registro de Imóveis de São Carlos. A inicial está instruída com as matrículas dos imóveis, relativas à área maior antes de promovido o desmembramento e às áreas menores já desmembradas, além do instrumento particular de compromisso de compra e venda, fotografias do local, cópia da notificação e informação sobre a situação jurídica das empresas demandadas.

Ora, nada disso, à evidência, prova posse anterior, não se olvidando que não se trata de ação visando à salvaguarda de direito de propriedade - a qual realmente ainda é dos autores - o que em nada afasta, entretanto, o desacolhimento do pedido.

Ademais, a área objeto da reintegração, na verdade, foi relacionada no termo de compromisso firmado com a Prefeitura Municipal de São Carlos, em 02 de julho de 2004, no qual os autores se comprometeram a doar e pavimentar o local, para que ali fosse construída uma rua pública (fl. 243). É certo que tal compromisso não foi levado a efeito e somente em momento posterior, adiante assinalado, deu-se início ao procedimento expropriatório.

No entanto, tal documento se revela importante para observar-se que, já àquela época, isto é, em 2004, os autores não descartavam a cessão da área para o fim de sedimentar a continuação de uma rua, mais especificamente a rua Padre Oliveira Rolim, com área de 1.868,73m², metragem muito próxima da atual matrícula nº 144.809, que aponta área de 1.891,37 m² (fl. 34).

Ainda, é certo que a parte demandada efetivamente necessitou utilizar-se da área, até porque, de fato, se tratava de uma rua (de uso público informal), para efetivar a construção do empreendimento, a partir de novembro de 2014. Portanto, a rua, que sempre esteve aberta, era naturalmente utilizada para regular acesso à construção, sem qualquer


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

óbice dos autores, os quais somente se insurgiram aproximadamente um ano depois, em novembro de 2015, quando do encaminhamento de notificação (fls. 60/61).

Outro ponto relevante de se observar é que as rés demonstraram que os autores deixaram (ou pelo menos deveriam ter deixado) de pagar IPTU sobre a área em questão (extrato de fls. 260 – no qual há menção de que seria, no futuro, extensão da rua Padre Oliveira Rolim), o que evidencia que tal área já se tornava, na prática, de uso público pelo menos desde 2004.

A corroborar tal informação, a Prefeitura de São Carlos respondeu ofício deste juízo, relatando que (...) *por aproximadamente 10 anos (2004-2014) parte da via em questão localizada na Gleba da família Bravo, embora em terra, foi considerada como de domínio público, sem receber tributação inclusive* (fl. 382).

É certo que a área ainda não foi desapropriada, sendo a última informação oficial, de 31 de agosto de 2016, no sentido de que o procedimento (...) *está em fase de negociação de valores com os proprietários, na tentativa de solução amigável* (fl. 382). O que importa, para esta ação, é considerar que, embora os autores ainda sejam proprietários, estão na iminência de perder o domínio do bem e, há anos, pelo menos desde 2004, não têm a posse sobre a área.

Nota-se também que no instrumento particular de compromisso de compra e venda, na cláusula II, b, já se sinalizava o prosseguimento da rua Padre Oliveira Rolim no imóvel dos autores, medida, aliás, que viabilizaria o próprio empreendimento nas áreas alienadas (fl. 251). Trata-se de outro elemento a sinalizar que os autores desconsideram tal gleba e, como já haviam procedido em relação à Prefeitura (termo de compromisso), já contavam certamente que não exerceriam posse alguma sobre o local, que serviria de rua.

Quanto à prova testemunhal colhida no processo, na audiência de justificação prévia (fls. 184/190), foram ouvidas três testemunhas do autor e três das rés, anotando-se as informações mais relevantes.

Silvio Aparecido Paschoal disse que no local objeto do litígio havia uma chácara e o shopping a comprou. Foi aberta uma rua no lado de cima do shopping. Não sabe se houve alguma invasão. Quando da venda, não soube informar se essa área foi incluída no negócio. Afirmou ter trabalhado no local por mais ou menos trinta anos.


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

Jorge Chohfi relatou que foi a área objeto do litígio, ao ser desmembrada pelos proprietários, teve como motivação a futura destinação de uma rua. Promoveu o projeto de desmembramento (arquiteto). Disse que esta área não estava incluída no objeto do negócio realizado para o empreendimento Passeio São Carlos. Havia cerca fechando toda aquela área e ninguém passava por ela, exceto alguns pedestres que vulneravam as cercas. Alegou não ter conhecimento dos termos da negociação ou se esta área foi inserida como condição para a celebração do negócio. Relatou que é pago imposto normalmente de referida área, porque ainda é particular.

Márcio Luiz de Barros Marino, por sua vez, informou ser atualmente Secretário de Obras e Habitação na Prefeitura. Soube que foi aberta uma rua aos fundos do shopping, responsável por esta providência. Havia uma rua de terra, a qual a população utilizava como caminho, que ligava a outra via pública, em outro bairro. Este caminho já existia há bastante tempo (mais ou menos cinco anos, no mínimo). Tem conhecimento de que, no passado, existia um termo sobre uma possível doação ao Município, que acabou sendo revogado. Disse que em dezembro foi aberto um processo para desapropriação da referida área. Relatou ter passeado pela área para fazer trilha e não havia impedimentos no local, era possível passar um carro, por exemplo. Afirmou que a desapropriação estava em andamento, pois a área recebeu valorização em razão das obras do shopping, o que implica mudança no valor da indenização devida.

Luis Fernando Rodrigues disse que sua empresa participou da negociação para compra da área. Afirmou que para mostrar o local aos compradores entrou pela área objeto do litígio. Nesta faixa de terras havia um caminho de terra, com dois rodeiros de automóvel, que saía numa outra via pública. Pelo que se lembra, esta área foi objeto da negociação, o que está sinalizado no croqui anexo ao contrato de venda e compra. A inclusão desta área no contrato era uma condição do negócio, pois por ali é que seriam realizadas as cargas e descargas do futuro empreendimento, o que era natural.

Italo Cardinalli Filho informou que sua empresa foi a intermediadora da venda da área para a ré RS Partners. O contrato de compra e venda previa a existência da rua, o que foi levado em conta pelos compradores para finalização do negócio. Não tem conhecimento de que eventual desapropriação reverteria em favor de uma ou outra parte,


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

bem como sobre quem foi responsável pela pavimentação da rua. Sabe que os autores ficaram sem pagar IPTU da área desde o ano de 2004. Já havia a divisão desta faixa de terras onde foi construída a rua no setor de tributação do Município. Algumas pessoas já utilizavam o local para atravessar para o outro bairro. A cerca do shopping não invade esta rua e toda a população a utiliza, observando que a Prefeitura sempre teve a intenção de transformar o local numa via pública. Na negociação nada foi tratado sobre onerosidade ou gratuidade do acesso a local, mas este foi garantido.

Roberto Chaves Pereira de Souza, proprietário da construtora do Passeio São Carlos, acompanhou uma parte do negócio da venda do imóvel onde acabou sendo construído o empreendimento. Disse que foi construída uma rua atrás do local, onde antes das obras as pessoas já passavam. À época, nunca foi questionado por ninguém a presença dos responsáveis pelas obras no local. O caminho utilizado, pelo que sabe, até por reunião na Prefeitura, serviria para abertura de uma rua, ou seja, esta área seria pública.

Como visto, tais depoimentos embasaram, com acerto, o indeferimento de liminar, confirmado pelo egrégio Tribunal de Justiça ao julgar recurso de agravo de instrumento. Já na audiência de instrução e julgamento, foram ouvidas três testemunhas, sendo duas dos autores e uma das rés.

De relevante, anota-se que Silvio Aparecido Paschoal, ouvido novamente, disse que foi aberta uma rua na área objeto da causa, onde qualquer pessoa poderia passar. Ela está aberta e asfaltada atualmente. Sabe que o shopping abriu a rua. Disse que antes era uma área normal, com cerca, que foi arrancada para poder passar o maquinário. Discorreu ainda sobre como se dava a passagem pelo local, dizendo que algumas crianças ali entravam para soltar pipa. Não participou de nenhum ato do negócio que envolveu a venda da área. Por fim, disse que o alambrado do shopping faz divisa com a rua, que é utilizada por qualquer pessoa.

Jorge Chohfi, também novamente ouvido, informou que foi autor do desmembramento do projeto original da área. Hoje, quem utiliza a rua é o Passeio São Carlos, que inclusive abriu e pavimentou esta rua. Relatou que a área onde foi aberta a rua era toda cercada à época do início das obras do shopping. Antigamente, existiu uma rua interna do local que não possuía ligação com qualquer outra rua (ligava a uma fábrica de


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

farinha de osso). Sabe que uma empresa particular abriu a rua no local, não havendo relação com a Prefeitura. Sobre a motivação dos proprietários para a delimitação da área exatamente no formato de prolongamento da rua, possivelmente se deveu a uma possibilidade de que esta viesse, de fato, a se tornar uma rua no futuro.

Luiz Fernando Rodrigues disse que a área objeto do litígio está perfeitamente identificada como rua, pois qualquer pessoa pode utilizá-la. Não há indicação de que o shopping é que utiliza aquela área. É uma continuidade de outra rua. Relatou ter passado várias vezes pelo local para apresentar o imóvel e o projeto do shopping. Informou ainda ter participado da negociação, observando que a existência dessa rua era uma condição do negócio, em razão da necessidade de carga e descarga de mercadorias.

Então, tem-se que a prova testemunhal demonstrou que a área objeto do litígio foi levada em consideração quando da celebração do negócio atinente à aquisição dos outros imóveis destinados ao empreendimento. Ela seria necessária para o desenvolvimento das atividades do *shopping*. Ainda, ficou bem positivado que o local era utilizado como se fosse uma rua há muito tempo, pois era comum a passagem de pessoas e até de veículos por ali, fato que ensejou o interesse da Administração na desapropriação, a qual se encontra em andamento devido à valorização do bem imóvel, o que implica aumento no valor da indenização devida aos proprietários.

Também, ficou comprovado que o muro do *shopping* termina justamente nesta rua, inexistindo qualquer esbulho ou invasão no local, pois as obras estão finalizadas. Agora, por ali passa uma via pública asfaltada, que era utilizada pela população mesmo antes da pavimentação. Este fato, inclusive, motivou o desmembramento da área, por parte dos proprietários, exatamente de acordo com a rua que seria construída futuramente por parte do Município.

Neste cenário, a análise da prova documental em conjunto com as testemunhas ouvidas no decorrer de toda a instrução comprovam que, para além da ausência de posse, ante a natureza de via pública da área reclamada, inexistiu esbulho possessório por parte das rés, pois aquele local foi previsto como necessário para a realização das obras e atividades que ali se desenvolveriam em razão da alienação para a


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

construção do empreendimento. Enfim, não positivado o esbulho pelas rés, não há posse a ser tutelada. Como consequência, improcede também o pedido de indenização, para arbitramento de aluguéis.

Adianta-se, para o fim de evitar embargos de declaração protelatórios, que nesta sentença foram analisadas todas as questões de fato e de direito julgadas importantes para o deslinde da causa, cabendo à parte interessada, se o caso, valer-se de recurso de apelação para obtenção de efeito infringente. Nesse sentido: (...) *o julgador não está obrigado a responder a todas as questões suscitadas pelas partes, quando já tenha encontrado motivo suficiente para proferir a decisão. A prescrição trazida pelo art. 489 do CPC/2015 veio confirmar a jurisprudência já sedimentada pelo Colendo Superior Tribunal de Justiça, sendo dever do julgador apenas enfrentar as questões capazes de infirmar a conclusão adotada na decisão recorrida.* (EDcl no MS 21.315/DF, Rel. Min. **Diva Malerbi**, Desembargadora convocada do egrégio TRF da 3ª Região, Primeira Seção, julgado em 08/06/2016).

Ante o exposto, **julgo improcedente o pedido, extinguindo-se o processo, com resolução de mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.**

Condeno os autores ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, arbitrados por equidade em R\$ 10.000,00 (dez mil reais), observado o grau de zelo do profissional que defendeu as rés, o lugar da prestação do serviço (diverso do domicílio das demandadas), a natureza e importância da causa (relacionada a imóvel e empreendimento de grande porte), e o trabalho realizado pelo advogado (complexo) e o tempo exigido para o serviço (longo), nos termos do artigo 85, §§ 2º e 8º, do Código de Processo Civil.

Publique-se e intime-se.

São Carlos, 28 de abril de 2017.

Daniel Luiz Maia Santos

Juiz de Direito

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