



**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: **1010431-37.2017.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Reintegração / Manutenção de Posse - Esbulho / Turbação / Ameaça**  
 Requerente: **Norberto Bertolino e outro**  
 Requerido: **Donizete Moreira da Silva e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **FLAVIA DE ALMEIDA MONTINGELLI ZANFERDINI**

Vistos,

Cuida-se de Ação de Reintegração de Posse com pedido liminar ajuizada por Norberto Bertolino e Elisabete Valls Francisco Bertolino, devidamente qualificados nos autos, em face de Tatiane Moreira da Silva e Donizete Moreira da Silva, igualmente qualificados, aduzindo em síntese, que em 21.01.1994 adquiriram da Imobiliária Alcobaça S/C Ltda um terreno urbano sem benfeitorias, registrado sob o número 61.322 no Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos.

Por força de contrato particular de compra e venda assinado em 17.11.2005, os autores venderam o imóvel a Francesco Giordano, pelo preço e condições ali pactuados, sendo o imóvel entregue ao comprador na data de assinatura do contrato. O comprador deixou de cumprir a obrigação contratual e os autores ajuizaram ação de resolução contratual que tramitou perante a 5ª Vara Cível de São Carlos, cujo pedido foi julgado procedente e transitou em julgado em 30.10.2016.

Em 01.11.2016 os autores notificaram as rés para desocuparem o imóvel e diante da ciência de que as rés não estavam pagando o IPTU, passaram a pagá-lo.

Juntaram documentos (fls. 13/246).

Decisão de fls. 259/260 indeferiu o pedido liminar.

As rés, em contestação de fls. 277/283, suscitarão, preliminarmente, prescrição aquisitiva na forma de usucapião especial. No mérito, alegaram inexistência de posse dos autores; dizem que o IPTU somente foi pago pelos autores após a extinção do



**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**

contrato de compra e venda; as contas de água e energia estão sendo pagas em dia e que via adequada seria a petição e não a possessória. Pugnam pela extinção do feito sem resolução do mérito ou, se não for o caso, da retenção por melhorias.

Em réplica às fls. 393/402, os autores impugnaram o pedido de justiça gratuita.

Juntaram documentos (fls. 403/405).

É uma síntese do necessário.

Fundamento e decido.

De início, indefiro os benefícios da justiça gratuita às rés. Os documentos acostados nos autos (fls. 403/405) demonstram capacidade financeira para arcarem com os custos do processo. Na ação que ajuizaram na 5ª Vara Cível dessa comarca, recolheram custas demonstrando capacidade.

A hipótese deve ser extinto sem julgamento de mérito.

Depreende-se dos autos que os autores, por meio da ação de reintegração de posse, pretendem a posse do imóvel descrito na exordial, fundada no domínio decorrente de uma ação de resolução contratual, tramitada perante a 5ª Vara Cível, julgada procedente (fls. 17/186).

De acordo com as alegações dos autores, o esbulho, requisito à propositura da possessória, estaria caracterizado pelo descumprimento contratual pelo não pagamento do preço avençado.

As ações possessórias tratadas no Capítulo V do Novo Código de Processo Civil são aquelas nas quais, não só o pedido, mas também a causa de pedir têm fundamento jurídico na posse (situação de fato). Nestas (manutenção, reintegração ou interdito proibitório), a posse anterior é concretamente ameaçada (turbação), retirada de seu justo possuidor (esbulho), ou há fundado receio de que qualquer dessas hipóteses ocorra.

Demandas que objetivam a posse com base no domínio, por sua vez, são caracterizadas como petições e não merecem tratamento de acordo com os artigos 554 e seguintes do diploma processual civil.

No caso em tela, a despeito dos autores alegarem suposto esbulho, que justificaria a propositura de ação possessória, os requisitos do artigo 561, do NCPC não



**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**

foram demonstrados e nem sequer mencionados. Não há prova de exercício anterior de poder sobre a coisa (posse), nem perda da posse (esbulho).

Na verdade, o objetivo contido na exordial é a imissão da posse dos autores após ação de resolução contratual julgada procedente.

Sob esse aspecto, a via eleita, ação de reintegração de posse, mostra-se inadequada, visto que a pretensão deveria ser formulada por meio de ação petitória. A ação que visa a posse fundada em título de propriedade não se enquadra em quaisquer das ações possessórias tratadas no Novo Código de Processo Civil, justamente porque não há posse anterior.

Ainda, não é o caso de aplicação do princípio da fungibilidade tratado no artigo 554, do NCPC, que fica adstrito às ações possessórias.

Nesse sentido decidiu o E. Tribunal de Justiça de São Paulo: “Reintegração de posse. Inadequação da via eleita. Falta de interesse de agir. Pretensão na imissão fundada em compra e venda. Inaplicabilidade da fungibilidade entre juízo possessório e petitório. Insurgência contra sentença que extinguiu o processo, sem julgamento do mérito, por ausência de interesse de agir (adequação). Autor que almeja posse fundada em domínio. Alegação de esbulho, diante da negativa da vendedora de conceder a posse do imóvel, após pagamento integral do preço avençado. Esbulho que estaria caracterizado pelo descumprimento de cláusula contratual. Não acolhimento. Patente inadequação da via eleita. Ausência de condição da ação (interesse de agir). Demanda que tem por base o domínio (causa de pedir). Autor que nunca teve a posse do imóvel. Ausência de demonstração dos requisitos do art. 927, CPC. Inaplicabilidade do princípio da fungibilidade entre juízo possessório e petitório. Interpretação restritiva da exceção à correlação do pedido e sentença. Sentença mantida. Recurso desprovido.” (TJSP; Apelação 0008958-65.2011.8.26.0009; Relator (a): Carlos Alberto de Salles; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional IX - Vila Prudente - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 18/06/2015; Data de Registro: 18/06/2015).

Destarte, de rigor a extinção do feito, sem julgamento do mérito, por ausência de interesse de agir dada a inadequação da via eleita.



**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**

Pelo exposto, julgo extinto o feito sem resolução do mérito, nos termos do artigo 485, VI, do NCPC.

Sucumbentes, condeno os autores ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, que arbitro em 10% do valor atribuído a causa.

Publique-se. Intimem-se.

São Carlos, 28 de agosto de 2018.

**Juiz(a) FLAVIA DE ALMEIDA MONTINGELLI ZANFERDINI**

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