


**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

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos4cv@tjsp.jus.br

**SENTENÇA**
Processo nº: **0020689-02.2012.8.26.0566**Classe - Assunto **Reintegração / Manutenção de Posse - Esbulho / Turbação / Ameaça**

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

**RELATÓRIO**

José Eudes Rodrigues de Freitas propõe ação possessória contra Ivair Andriani Costa. Comprou um imóvel em um leilão, vizinho a outro de sua propriedade. Todavia, como não dispunha de crédito para a contratação, o negócio foi feito em nome do réu que, nesse sentido, "emprestou seu nome". Os encargos financeiros foram todos suportados pelo autor, em conformidade com o avençado entre as partes. Ingressou na posse do imóvel e nele passou a construir. Todavia, envolvido em dificuldades financeiras, após três anos o autor não adimpliu algumas parcelas. O réu, em reação, ante o risco de sujar seu nome, ameaçou derrubar a obra em andamento, construir um muro divisório – não pretendido pelo autor – com o outro imóvel do autor, e vender o imóvel em discussão nos autos para saldar a dívida contraída. E o réu de fato esbulhou a posse do autor, pois levantou muro, construiu portão e há pessoas não conhecidas pelo autor, trabalhando na obra. Sob tais fundamentos, pede o desfazimento da construção feita pelo réu, a reintegração na posse e condenação do réu em indenização por perdas e danos. Juntou documentos (fls. 11/109).

A liminar foi indeferida (fls. 110), e mantida decisão em segunda instância (fls. 277/284).

O requerido apresentou contestação (fls. 177/192), afirmando ser proprietário do referido imóvel, pois é possuidor de justo título. As transferências de valores se deu por conta de prestação de serviços contábeis, não guardando vínculo com o financiamento do imóvel. O autor também prestava favores ao réu, como pagamento de IPTU. Logo que tomou posse o contestante elaborou projeto de construção civil. A ação é carecedora de pressupostos de admissibilidade, pois o autor não promoveu interpelação premonitória em face do réu. Acerca do mérito, aduziu litigância de má-fé por parte do autor, uma vez que este nunca foi possuidor da coisa. Demandou pedido de manutenção da posse cumulado com indenização por


**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

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos4cv@tjsp.jus.br

perdas e danos. Juntou documentos (fls. 193/271).

Houve réplica (fls. 287/319).

**FUNDAMENTAÇÃO**

Julgo o pedido na forma do art. 330, I do CPC, pois a prova documental é suficiente para a solução da controvérsia, e as demais formas de prova não seriam pertinentes ao caso.

Acerca da alegação de ausência de interpelação premonitória, esta não é requisito de admissibilidade da presente ação, de natureza possessória.

Ingressa-se no mérito.

O autor comprovou os fatos constitutivos de seu direito possessório, isto é, que ele o réu apenas simularam, perante terceiros, a aquisição do imóvel pelo réu, sendo o autor o verdadeiro adquirente, e possuidor até o esbulho praticado pelo réu.

Os e-mails de fls. 80/94, 295/319, os pagamentos relativos à aquisição de fls. 23/27 e fls. 35/63, os comprovantes de pagamento do IPTU de fls. 2010 em diante de fls. 64/67, a apresentação do projeto para a integração da obra no imóvel em discussão nos autos ao outro vizinho, de propriedade também do autor, de fls. 68/69, não deixam dúvida de que, ao contrário do alegado pelo réu, o autor foi o verdadeiro adquirente do imóvel, fato dissimulado consensualmente pelas partes a terceiros, em conformidade com acordo verbal existente entre ambos, que deve ser cumprido por conta da força obrigatória dos contratos.

Saliente-se que, como bem demonstrado pelo autor em réplica (fls. 287/294), há inúmeras provas que desmentem a versão do réu, por exemplo (a) os carnês de IPTU estavam em poder do autor (b) a documentação da obra que o autor fez estava toda em poder do autor e o réu apenas trouxe aos autos cópias desses documentos (c) as transferências feitas pelo autor ao réu condizem com os valores das parcelas do financiamento e demais encargos relativos à aquisição, e não com a contraprestação por eventuais serviços de contabilidade (d) a obra que estava sendo edificada inicialmente integra-se ao terreno vizinho, de propriedade do autor, o que contradiz a versão do réu e confirma a do autor.

O esbulho foi constituído com a construção de muro limítrofe e portão e o óbice imposto pelo réu ao autor, para o exercício da posse que até então exercia.


**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

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos4cv@tjsp.jus.br

Quanto ao mais, mesmo que haja parcelas não adimplidas pelo autor, e que isto possa expor o réu a risco ou causar-lhe danos, tal fato não lhe gera direitos possessórios. O réu, se o caso, deverá demandar contra o autor o pagamento de parcelas eventualmente inadimplidas, ou mesmo indenização por outros danos decorrentes de tal inadimplemento. O que o réu não está autorizado, pelo ordenamento jurídico, é a privar a posse do autor, considerando que não foi jamais a intenção das partes transmitir o imóvel ao réu. O réu age em abuso de direito.

Quanto aos valores depositados pelo autor nos autos, deverão ser levantados ao réu, pois, como é incontroverso, são devidos pelo autor em decorrência das obrigações verbalmente assumidas.

O pedido de condenação do réu ao pagamento de indenização por perdas e danos deverá ser rejeitado, pois a inicial não descreve os danos de modo satisfatório, mesmo porque os danos não foram comprovados, menos ainda sua extensão.

**DISPOSITIVO**

Ante o exposto, **julgo parcialmente procedente** a ação para reintegrar o autor na posse do imóvel. O autor decaiu de parte mínima do pedido, razão pela qual condeno o réu nas verbas sucumbenciais, arbitrados os honorários, por equidade, em R\$ 3.000,00, ante o qualificado e competente trabalho desenvolvido pela advogada do autor.

Presentes os requisitos do art. 273 do CPC, faz-se urgente a imediata reintegração do autor na posse. Nesse sentido, a ordem de reintegração deverá ser imediatamente cumprida, independentemente da interposição de eventual recurso, que não terá efeito suspensivo. **Expeça-se mandado de reintegração.**

Transitada em julgado, levantem-se os depósitos feitos pelo autor nos autos, em favor do réu.

P.R.I.

São Carlos, 03 de junho de 2015.

<b>DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA</b>
---