



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

SENTENÇA

Processo nº: **1011533-94.2017.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Reintegração / Manutenção de Posse - Esbulho / Turbação / Ameaça**
 Requerente: **Luciana da Silva**
 Requerido: **José Edezio de Brito**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Vilson Palaro Júnior**

Vistos.

LUCIANA DA SILVA, qualificado(s) na inicial, ajuizou(aram) ação de Reintegração / Manutenção de Posse em face de José Edezio de Brito, também qualificado, alegando tenha firmado com o réu, no final do ano de 2011, contrato de compra e venda do imóvel da Rua José Nazari, nº 119 B, Jardim Munique, São Carlos, pelo qual pagaram o valor de R\$20.000,00 em espécie diretamente ao réu, como entrada, dividindo o saldo restante em 132 parcelas no valor de R\$350,00 cada uma, sem correção monetária, juros ou atualização, conforme Instrumento de Contrato de Compra e Venda que junta, passou a ali residir junto com as suas 02 filhas menores desde de então, sempre pagando todas as despesas de água, luz, como também as parcelas do contrato, destacando que por ter o réu como pessoa de sua mais inteira confiança, nunca pediu a ele que formalizasse os recebimento em recibos ou tampouco preocupou-se em transferir as contas para o seu nome, aduzindo que em 30/05/2017, no período da tarde, enquanto trabalhava, o réu teria ingressado em sua casa, dela tomando posse na medida em que para lá teria levado seus móveis e pertences pessoais, passando ali a residir sem dar qualquer explicação, e, ainda, de forma grosseira, teria expulsado a ela e suas filhas, situação que, a seu ver, traduziria a figura do esbulho, sem embargo do que estivesse ela a honrar corretamente, mês a mês, os pagamentos das parcelas contratadas, razões pelas quais requereu a expedição do mandado liminar de manutenção ou de reintegração e que, ao final, seja o réu condenado à reintegração definitiva do imóvel em favor dela, autora, bem como a ressarcí-la do dano material causado, a ser calculado, com os acréscimos legais e com os encargos da sucumbência.

O réu contestou o pedido alegando tenha firmado contrato de compra e venda do imóvel com a autora e seu ex-marido, do qual haveria um saldo de R\$ 46.200,00 cujo pagamento foi dividido em 132 parcelas fixas de R\$ 350,00 com vencimentos a partir de 10/11/2011, das quais teria o casal honrado regularmente aquelas vencidas até o dia 30/06/2015, totalizando R\$ 15.050,00, incidindo em mora a partir de então, de modo a deixar pendente de pagamento 89 parcelas com saldo total de R\$ 31.150,00, daí tenha deliberado tomar de volta a posse de seu Imóvel, pôr ser seu verdadeiro proprietário (sic.), reclamando o chamamento à lide do ex-marido da autora, o também comprador Sr. *Waldyr Justo de Souza Barros*, concluindo, em seguida, pela improcedência da ação.



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

O feito foi instruído com o depoimento pessoal das partes.
 É o relatório.

DECIDO.

Preliminarmente, cumpre considerar que o réu confessou em audiência seja proprietário de mais de um imóvel, dos quais auferir renda de aluguel, de modo que não há como se admitir como verdadeiros os termos lançados em sua declaração de *pobreza*, que se afigura antagônica à sua condição patrimonial.

Cumpra ao réu, portanto, recolher as custas de distribuição de sua peça de resposta.

Ainda em preliminar, cumpre rejeitado o chamamento ao processo postulado pelo réu, em relação ao ex-marido da autora, Sr. *Waldyr Justo de Souza Barros*, uma vez que a questão possessória legítima à lide tão somente aqueles envolvidos nos fatos imediatamente considerados, assim a autora, que exercia a posse de forma direta, e o réu, que atualmente a exerce.

O fato de que o Sr. *Waldyr Justo de Souza Barros* tenha exercido essa mesma posse em concurso com a autora (= *composse*) ao tempo em que firmado o contrato de compra e venda não o torna legitimado à presente demanda na medida em que, tendo se separado daquela, deixou voluntariamente a posse do bem sob o poder exclusivo desta última, daí não haja se falar em litisconsórcio, que sequer sob a modalidade *facultativo* poderia ser admitido.

Rejeito, portanto, a questão preliminar.

No mérito, temos que, conforme se verificou da oitiva das partes, o réu é confesso em que teria "se instalado" na residência da autora por conta de que "*não tinha para onde ir*" (sic.), forçando-a, assim, a deixar a própria casa onde residia com as filhas.

Note-se que o réu ainda reafirma essa confissão de que efetivamente praticou o esbulho quando, em sua peça de contestação, alega que, "*diante de tal situação* (= a afirmada mora da autora), *outra alternativa não restou ao Requerido, senão tomar a posse de volta de seu Imóvel, pôr ser seu verdadeiro proprietário, que o fez, com muita Educação, pedindo para que a Requerente (já não estando mais com o seu ex-marido) saísse da residência*" (vide fls. 195).

Ora, com o devido respeito ao entendimento da parte e de seu nobre procurador, o fato de que possa haver prestações do preço da compra em atraso não dá ao vendedor, no caso ao réu, o direito de retomar a posse do bem por ato de mão própria, não se podendo sequer tomar por Justa uma tal conduta, a despeito da sua condição de credor, contestada pela autora, que afirma estar em dia com os pagamentos.

Seja como for, a questão da mora contratual, ainda que se a tomássemos como fato verdadeiro na hipótese, embora pudesse conferir ao réu a *pretensão* de postular, *em ação própria*, a rescisão do contrato, não lhe dá direito de antecipar-se na retomada da posse, questão cuja postulação somente como pedido subsequente à rescisão do contrato poderia ser admitida.

Cumpra ainda ponderar, conforme magistério de CLÓVIS BEVILÁQUA, que "*Esbulho é a injusta privação da posse, sofrida por aquele que a tem. Pode resultar: de violência sobre a coisa, tirando-a alguém do poder de quem a possuía antes da violência; ou de receio fundado de violência, capaz de constranger o possuidor a desligar-*



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

se de sua posse; de ato clandestino; de abuso de confiança” ³.

No caso destes autos o fator da *confiança* foi por mais de uma vez colocado pela autora em seu depoimento, atento a que o réu seja seu tio, confiança da qual evidentemente *abusou* ao ingressar na residência desta, constringendo-a a ponto de forçá-la a retirar-se dali com as filhas.

O esbulho é, pois, inconteste a este Juízo.

Diga-se, para sintetizar os fatos, a posse do imóvel foi transferida pelo réu em favor da autora quando da assinatura do contrato de compra e venda, de modo que sua retomada somente pode ser admitida no mundo jurídico como consequência da rescisão do referido contrato.

Trata-se aí de *conditio sine qua non*, não verificada na espécie de fato ora tratada, daí a conclusão de que a retomada da posse, ainda que possa o réu afirmá-la realizada "*com muita Educação, pedindo para que a Requerente (já não estando mais com o seu ex-marido) saísse da residência*" (vide fls. 195), não pode ser endossada pelo órgão jurisdicional, inclusive porque a autora não admite essa versão dos fatos e reclama, como se vê, a retomada da posse.

Sua pretensão, inversamente à exercida pelo réu, é albergada pela Lei Civil, razão pela qual tem-se a ação por procedente, cumprindo ao réu arcar com o pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, esses arbitrados em 10% do valor da causa, atualizado.

Isto posto JULGO PROCEDENTE a presente ação, em consequência do que REINTEGRO a autora LUCIANA DA SILVA na posse do imóvel da Rua José Nazari, nº 119 B, Jardim Munique, São Carlos, e atento ao pedido liminar, **antecipo a tutela para que dita reintegração seja cumprida imediatamente, servindo-se de cópia do presente como mandado**, nos termos do que autorizam os Pareceres Normativos CGJ nº 902/2007-J e nº 631/2011-J, observando-se não possa dita determinação ser atingida por efeito suspensivo concedido a eventual recurso de apelação que venha a ser interposta, nos termos do que regula o inciso V do §1º, do art. 1.012, do Código de Processo Civil, e CONDENO o réu ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% do valor da condenação, atualizado, observando-se o teor da presente sentença que, em preliminar, indeferiu o pedido de assistência judiciária gratuita por ele formulado.

Publique-se e Intime-se.

São Carlos, 09 de novembro de 2017.

Vilson Palaro Júnior

Juiz de direito.

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