



**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: **1010690-37.2014.8.26.0566**  
 Classe – Assunto: **Reintegração / Manutenção de Posse - Posse**  
 Requerente: **Soares Camargo S/A Comércio e Administração**  
 Requerido: **José Segismundo e outro**

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

Vistos.

SOARES CAMARGO S/A COMÉRCIO E ADMINISTRAÇÃO, qualificado na inicial, ajuizou ação de Reintegração / Manutenção de Posse em face de José Segismundo e Elisabete Pereira Segismundo, também qualificados, alegando que a locação ao réu do imóvel da rua Marcolino Lopes Barreto, nº 1.842, Vila Nery, São Carlos, teria sido rescindida a partir da entrega das chaves, pelo réu, em 10 de outubro de 2014, formalizada por termo escrito assinado pelas partes, não obstante o que o réu e sua família teriam permanecido a ocupar o imóvel, impedindo o acesso dela, autora, ao local, inclusive para que pudesse realizar reparos visando a segurança de pessoas e bens, postulando a reintegração na posse do imóvel.

Deferida liminarmente a medida, o réu apresentou contestação alegando que o imóvel residencial, ao contrário do que afirma a inicial, teria sido desocupado conforme recibo de entrega das chaves, sem embargo do que estaria pleiteando usucapião de área do terreno, que chama de “Área B”, sobre a qual estaria a exercer posse desde julho de 1995, onde explora o cultivo de horas e frutas, além da criação de galinhas e minhocas, inclusive com uso efetivo de dois (02) barracões onde guarda produtos cultivados, tudo conforme descrito na ação que tramita sob nº 1009214-61.2014.8.26.0566 perante a 3ª Vara Cível de São Carlos, de modo que, por ter a autora ajuizado esta ação somente após ter sido citada do pedido de usucapião, postulou a revogação da liminar e a improcedência da ação.

A liminar foi parcialmente revogada, para admitir a manutenção do réu na posse das áreas discutidas na ação de usucapião, tendo a autora replicado a partir do argumento de que o imóvel é composto de área única, conforme descrito na matrícula nº 70.718 do Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos, não cabendo se falar em divisão de fato ou de direito, sem guardar relação com o imóvel discutido na ação de usucapião, reclamando a restituição da liminar para sua reintegral na posse do imóvel todo.

O réu tornou aos autos para reafirmar que o pedido de usucapião tem por objeto o mesmo imóvel da matrícula nº 70.718 do Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos, reafirmando a existência da “Área B”, cujo usucapião pretende.

A autora então veio aos autos denunciar descumprimento da liminar pelo réu, que a estaria impedindo ingressar no imóvel, inclusive mediante edificação de cercas, requerendo a constatação por Oficial de Justiça.

É o relatório.

DECIDO.



**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**

A tese do réu, de que a locação firmada com a autora estaria restrita ao prédio residencial, sem incluir as áreas de terreno no entorno daquela construção, onde são exploradas hortas e criação de galinhas, e onde existiriam dois barracões, não tem sustentação na prova dos autos.

Em primeiro lugar porque o contrato de locação descreveu o imóvel pela referência ao endereço e sem qualquer ressalva.

Depois, porque mesmo a prova testemunhal não logrou dar firme convicção de que entre o prédio da casa e o restante do terreno houvesse a separação e a distinção de áreas pretendida pelo réu.

Conforme nos disse a testemunha Carlota, todo o imóvel é cercado por um muro de cerca de dois metros e a separação entre a casa e a área que o réu pretende seja tida como excluída da locação é feita por uma pequena cerca de alguns centímetros de altura, nunca tendo havido notícia de que a autora tenha alugado ou cedido a posse de uma e de outra como áreas distintas, destinadas a moradia e ao cultivo ou exploração da terra e dos barracões, respectivamente.

Vale destacar, a Sra. Carlota conhece o local há muitos anos, "para mais de vinte anos" (sic), verificando que desde o início da locação o réu sempre fez uso de toda a área do imóvel, seja da casa, seja da terra e barracões, com o que é autorizado afirmar, o próprio réu nunca fez distinção das áreas.

Também a testemunha Nilton, que conhece a ocupação há mais de vinte anos, relatou que mesmo a cerca de tábuas que circundava o prédio residencial foi retirada pelo réu, que sempre fez uso do imóvel locado como um todo, inclusive guardando o esterco que a testemunha vendia para o réu, até porque um dos barracões tinha o telhado compartilhado com a casa residencial.

Em resumo, a prova do réu não permite possa ser acolhida a tese de que o imóvel ostenta a divisão nas duas áreas por ele pretendidas, valendo lembrar, o próprio réu em seu depoimento admitiu que o terreno tem um único portão para a rua, o qual dá acesso a todo o terreno indistintamente, que era cercado de muro de alvenaria pelos quatro lados que davam para a rua.

Mais ainda, o próprio réu admite que ao contratar a locação a conversa não versou sobre ressalva de utilização de uma ou outra das áreas,

Então, a partir do momento que o réu restituiu as chaves do imóvel locado e, como ele mesmo afirma, "continuou lá" (sic), convertendo a posse de locatário que até então exercia em ato de esbulho possessório, haja vista que clandestinamente, por não ter cientificado a autora de que assim agia, se manteve na posse do imóvel.

A versão do réu de que a área dentro dos limites do terreno alugado "estava abandonada" não pode ser admitida, com o devido respeito, considerando se tratar de imóvel cercado por um único muro que o envolve pelos quatro lados e com um único portão de entrada, sem que tenha havido qualquer ressalva no contrato ou mesmo na conversa de acerto da locação havida entre o réu e a autora.

A ação é, portanto, procedente, pouco importando esteja o réu a demandar usucapião pois, como se tem entendido, eventuais decisões contraditórias não implicam em risco à jurisdição, repudiando-se a conexão entre as demandas a justificar reunião dos processos para julgamento conjunto (CC nº 0013465-57.2015 – Câmara Especial TJSP – 10/08/2015).

O réu sucumbe e deve arcar com o pagamento das custas e honorários fixados em 10% do valor da causa, atualizado, prejudicada a execução enquanto durarem os efeitos da assistência judiciária a ele concedida.

A execução desta decisão deverá observar o trânsito em julgado.



**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**

Isto posto, JULGO PROCEDENTE a presente ação, em consequência do que reintegro a autora SOARES CAMARGO S/A COMÉRCIO E ADMINISTRAÇÃO na posse do imóvel da rua Marcolino Lopes Barreto, nº 1.842, Vila Nery, São Carlos, cumprindo aos réus José Segismundo e Elisabete Pereira Segismundo restituí-lo no prazo de trinta dias contados da intimação que se seguir ao trânsito em julgado da sentença, e condeno os réus ao pagamento das custas processuais e honorários fixados em 10% do valor da causa, atualizado, prejudicada a execução enquanto durarem os efeitos da assistência judiciária a ele concedida.

P.R.I.

São Carlos, 31 de agosto de 2015.

**Vilson Palaro Júnior**

Juiz de direito.

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