



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL
 R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

SENTENÇA

Processo Físico nº: **0019103-27.2012.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Perdas e Danos**
 Requerente: **Norberto Carlos Machado**
 Requerido: **Tam Taxi Aéreo Marília Ltda**
 Juiz de Direito: Dr. **Milton Coutinho Gordo**

CONCLUSÃO

Em 23 de outubro de 2014, faço estes autos conclusos ao MM. Juiz da 1ª Vara Cível da Comarca de São Carlos, **Dr. MILTON COUTINHO GORDO**.

Eu, escrevente, subscrevi.

Nº de Ordem: 1938/12

VISTOS.

NORBERTO CARLOS MACHADO propôs a presente ação de **INDENIZAÇÃO** em face de **TAM TAXI AÉREO MARÍLIA LTDA**, todos devidamente qualificados.

Aduz o autor, em síntese, que adquiriu da requerida parte de um imóvel matriculado sob o nº 12.137 no CRI, com área de 190.452,53. Para correção de alguns dados a ré propôs, perante a 4ª Vara Cível, ação de retificação de área, nº de ordem 444/03 e nela o confrontante Rodney Luis Moro apresentou impugnações ao pedido quanto à linha de divisa com a sua propriedade; essa impugnação acabou acolhida e acarretou a diminuição da área alienada. Dessa forma, experimentou prejuízo requerendo o pagamento da indenização por perdas e danos.

A inicial veio instruída com documentos de fls. 06/52.

Devidamente citada, a requerida contestou alegando



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

preliminarmente a falta de interesse de agir, a impossibilidade jurídica do pedido, a inépcia da inicial e a ocorrência de decadência já que a ação foi ajuizada somente em setembro de 2012, ou seja, após 10 anos da entrega efetiva da coisa. No mais, refutou a condenação às indenizações e pediu a improcedência da ação.

Sobreveio réplica a fls. 90/97.

Pelo despacho de fls. 99 foi determinada a produção de provas. O autor juntou documentos a fls. 100/119. A requerida pediu o depoimento pessoal do autor, prova pericial e oitiva de testemunhas.

As partes foram convocadas à tentativa de conciliação, que resultou infrutífera (fls. 125/126).

Em resposta ao despacho de fls. 130 o autor peticionou a fls. 132/133.

Pelo despacho de fls. 134/135, a postulada foi intimada a prestar esclarecimentos sobre uma hipoteca registrada gravando a totalidade do imóvel e a fls. 138 e ss., se manifestou, informando o cancelamento em 14/06/2013.

Manifestação do autor veio a fls. 163 e ss.

A fls. 173/174 a requerida reiterou seu pedido de produção de prova oral, com o depoimento pessoal do autor, perícia cartográfica e juntada de documentos suplementares.

Eis o relatório.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL
 R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

DECIDO, antecipadamente a LIDE, por entender completa a cognição nos moldes em que a controvérsia se estabilizou.

Inicialmente cabe reconhecer que no caso ocorreu a prescrição já que o autor tomou conhecimento de que não mais disporia da faixa de terra especificada com o julgamento da ação nº 2473/03, da 5ª Vara Cível, isso em junho de 2007. Como se verá, a lide em exame é indenizatória, e nos termos do art. 206, § 3ª, V, do CC/02, o prazo prescricional para ajuizamento de tal pendenga é de três anos; considerando o referido “marco” e o ajuizamento, o tempo se completou.

Se, eventualmente, superada tal questão, em grau de recurso, deixo consignado o enfrentamento do mérito, do litígio propriamente dito, a fim de evitar devolução dos autos apenas para tal providência.

...

O restante das questões levantadas em sede de preliminar se entrosa com o mérito.

A fls. 95 o autor deixa claro que via desta ação pretende a condenação da ré a responder por uma indenização, com base em três fundamentos:

a) A área foi adquirida servida de água natural/nascentes e isso não mais existe pelo fato de a ré, como sucessora da vendedora, nos autos de uma retificação judicial que correu na 4ª Vara Cível, ter concordado expressamente com uma impugnação oferecida pelo confrontante Rodnei Moro.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL
 R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

b) Mesmo após a negociação pública com o autor o imóvel foi vendido a ré, sem sua concordância;

c) Terem sido registradas na matrícula hipotecas em virtude de empréstimos obtidos pela ré junto ao BNDES.

Em nenhum momento o autor pleiteia o desfazimento do negócio o que seria cabível em termos de evicção; busca, em síntese, restituição do valor atual de mercado da área.

Confira-se o lançado a fls. 95, último parágrafo, aonde pede reembolso “de um *quantum* equivalente ao valor real e atual de mercado do bem que adquiriu”.

Não há nos autos qualquer alegação indicando que o autor, em algum momento, teria sido despojado da posse ou do domínio. Aliás, em sua última petição ele mesmo admite que usufrui sem problemas o bem!

Nos moldes em que foi proposto, **o pleito improcede.**

O autor reclama perdas e danos pelo fato de se “encontrar impossibilitado de obter o domínio do bem que adquiriu através de escritura pública de venda e compra” firmada com TAM TAXI AÉREO MARÍLIA LTDA (cópia a fls. 07 e ss).

Como já dito, não há dissenso sobre o fato de o autor estar exercendo a posse normal do imóvel que lhe foi passada no ato da assinatura da



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL
 R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

escritura já referida (cf. fls. 17, item VII), isso em 20/09/2002, portanto já passados 12 anos; também não foi formulada qualquer súplica de desfazimento da avença.

Outrossim, o autor admite que sabia da impossibilidade do registro imediato da escritura, pois seriam necessários acertos/retificações prévias a ser buscados/deduzidos em demanda apropriada. A respeito cf. fls. 04, item 04 e fls. 18, item XII, letra “c”.

Poderia ele próprio ter providenciado tal ajuizamento mas não o fez; já a ré, enquanto “adquirente” da área total e parte integrante da mesma “HOLDING”, promoveu a distribuição da demanda combinada, isso em 2003, ou seja, após a venda.

Na referida lide (retificação de área) foi produzida prova de que na faixa de divisa descrita a fls. 41, último parágrafo, estaria ocorrendo invasão do imóvel lindeiro pertencente a Rodnei Moro e, por essa razão, visando concluir o processo, a ré concordou com os argumentos do confrontante; cabe, ainda, ressaltar, que **essa questão já havia sido definida em ação própria em curso pela 5ª Vara Cível (n. 2473/09) proposta pelo aqui autor.**

A posse de RODNEI foi reconhecida nessa última ação (por sentença transitada) e acabou respeitada pelo Juízo da 4ª Vara (que conduziu a retificação de área).

Assim, **a retificação acabou deferida judicialmente, para simples adaptação dos títulos à realidade fática!**

Ao Juízo da 5ª Vara não passou despercebido que o autor comprou a área da TAM quando RODNEI já usufruía das terras. Ou seja, **o autor sabia exatamente o que estava comprando, sabia que enfrentaria problemas**



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

e, mesmo assim, deliberou contratar.

Também restou apurado que a represa existente no local foi construída por Rodnei; nada mais justo, portanto, que tenha ele colhido os frutos/benefícios de seu trabalho.

Outrossim, para justificar o reclamo dirigido a este Juízo, disse ainda o autor que na faixa de terras “perdida” para Rodnei Moro estavam localizadas nascentes de água que valorizavam o imóvel, mas nenhuma prova nesse sentido (da efetiva valorização) produziu ou indicou querer produzir.

Instado a especificar outras provas, silenciou.

Ademais, ao peticionar a fls. 132, “*in fine*”, o autor (estranhamente) admite que as nascentes de água sempre estiveram na posse de Rodnei, situação consolidada por força de decisão expedida pelo Magistrado da 5ª Vara Cível, na ação possessória, que não teve qualquer participação da ré ou sua antecessora.

Por outro lado, aflora da ficha de matrícula exibida a fls. 138 que **a hipoteca, sustentada na inicial, foi cancelada.**

Nessa linha de pensamento, considerando todos os enfoques equacionados, não vejo como acolher a súplica deduzida.

Mais, creio, é desnecessário acrescentar.

Pelo exposto e por tudo mais que dos autos consta, **JULGO IMPROCEDENTE**, o pedido inicial.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Sucumbente, arcará o autor com as custas e despesas do processo e honorários advocatícios que fixo em R\$ 1.500,00.

P.R.I.

São Carlos, 25 de novembro de 2014.

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