



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

SENTENÇA

Processo nº: **1004747-39.2014.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Reintegração / Manutenção de Posse - Esbulho / Turbação / Ameaça**
 Requerentes: **JAIR RIBEIRO DA SILVA e MARIA HELENA SAVANHANI**
 Requerida: **MARIA ALICE FERREIRA VAZ**

Justiça Gratuita

Juiz de Direito: **Paulo César Scanavez**

Jair Ribeiro da Silva e **Maria Helena Savanhani** movem ação em face de **Maria Alice Ferreira Vaz**, alegando que são proprietários do imóvel objeto da matrícula 91.123 do CRI local, cuja área é de 201,62m², enquanto a ré é proprietária do imóvel objeto da matrícula 91.136 do CRI local, contendo área de 189,00m², que confronta aos fundos com o imóvel dos autores. A ré invadiu 4,00m do terreno dos autores em toda a extensão dos 8,50m na parte em que esses imóveis se confrontam, invasão essa materializada desde que a autora edificou o muro divisório. O esbulho praticado pela requerida ocorreu há menos de um ano e dia, razão pela qual requerem a concessão da liminar de reintegração de posse, determinando a demolição do muro divisório, bem como a remoção dos entulhos provenientes dessa providência, sob pena de multa diária. Pedem a procedência da ação para que sejam reintegrados na posse do imóvel, condenando-se a requerida aos ônus da sucumbência. Documentos às fls. 09/25.

A ré foi citada e contestou às fls. 33/46 dizendo que exerce a posse do imóvel há 30 anos, tendo recebido autorização da PROHAB em 16/11/2000 para outorga da escritura. As divisas do imóvel nunca foram alteradas e exatamente no ponto determinado pela Prefeitura Municipal é que elas se encontram. Não há que se falar em cominação de multa. A ré detém a posse do imóvel há mais de 30 anos de forma mansa e pacífica, dando continuidade à posse exercida por terceiro, sendo que sempre residiu no imóvel sem oposição de quer que seja, não se sustentando a tese dos autores de que são possuidores da referida metragem do imóvel, a qual deve ser declarada em favor da requerida por conta da usucapião. Seu imóvel encontra-se de acordo com a divisa demarcada pela Prefeitura Municipal, quando da regularização dos



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

documentos pela PROHAB, continuando os barracos no mesmo local que se encontravam, já que anteriormente se tratava de favela. Improcede a demanda. Documentos às fls. 49/69.

Réplica às fls. 73/74. Prova oral às fls. 92/94. Memoriais às fls. 99/100 e 101/102.

É o relatório. Fundamento e decido.

Desnecessária a realização de perícia, apesar dos insistentes requerimentos dos autores. A prova documental (fls. 49/69) e oral (fls. 92/94) produzida nos autos mostram-se suficientes para o justo desate do litígio. O juiz é o destinatário da prova. Compete-lhe deferir apenas as provas úteis e necessárias. O acervo probatório, abundante, confirma a posse longa da ré sobre o imóvel delimitado pela PROHAB.

Conforme consta da inicial os autores fincam sua pretensão a partir da escritura particular de venda e compra datada de 01.07.2010, outorgada pela PROHAB São Carlos, objeto do registro 02/M.91.123 do CRI local, conforme certidão a fl. 16, cuja descrição do terreno constituído do lote 09 da quadra J do Loteamento Jardim Gonzaga revela que este é dotado de 201,62m².

A ré é proprietária do lote 22 da quadra J, do Loteamento Jardim Gonzaga, que encerra uma área de 189m², conforme matrícula n. 91.136 (fl. 21).

Segundo o relato da inicial a ré apossara-se de uma faixa do lote 09 da quadra J, pertencente aos autores, localizada na parte dos fundos de ambos os imóveis. Esse apossamento abrangeu área de 4,00m x 8,50m.

A rigor, a ação apropriada a ser intentada pelos autores seria a reivindicatória prevista no artigo 1.228, caput, do Código Civil.

A testemunha Noel Antonio de Andrade, ouvida a fl. 94, foi titular dos direitos sobre o imóvel que na atualidade é da propriedade dos autores (lote 09 da quadra J). Esclareceu de modo elucidativo o que ocorrera há 26 anos e que interessa vigorosamente para ser solucionada a pendenga: “conhece ambos os imóveis do litígio. O depoente foi dono do imóvel que na atualidade pertence aos autores. O depoente adquiriu esse imóvel de sua filha que hoje foi ouvida como testemunha. O depoente chegou a morar nesse imóvel durante 08 anos, aproximadamente... O prefeito municipal era Vadinho que, no início de seu governo, vendeu para a PROHAB a área que servia de favela para vários ocupantes. A PROHAB urbanizou aquela área e conservou os



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

moradores no local. A própria PROHAB quem providenciou a demarcação dos terrenos. A requerida demoliu parte do seu prédio, conservando um dos cômodos e ali ela completou a construção. Acredita que depois disso a ré também demoliu o cômodo antigo que conservava. A ré construiu sobre o terreno demarcado pela PROHAB. No imóvel da ré já havia o muro de arrimo, construído há muito tempo. A ré construiu o muro em todas as faces do terreno. A ré continua morando até hoje no imóvel. Quando aconteceu a reurbanização do trecho, nas contas do depoente já completou 26 anos”.

A filha de Noel, Maria Sandra de Andrade foi ouvida a fl. 93 e confirmou ter sido vizinha do imóvel da ré no período de 1988 até 1991 e desde aquela época a ré morava nesse imóvel em companhia de três filhos pequenos. O trecho era uma favela que foi urbanizada e a própria Prefeitura Municipal quem demarcou cada terreno, inclusive o da ré e foi onde ela edificou seu prédio residencial, onde mora até hoje. A ré construiu o muro divisório em todas as suas faces. Maria Sandra disse que foi dona do terreno que hoje pertence aos autores. Os engenheiros da Prefeitura Municipal fixaram marcos divisórios de cada terreno que depois foi ocupado pelas pessoas da favela. Nenhum dos possuidores reclamou dessas demarcações.

A testemunha Darci (fl. 92) confirmou que a posse da ré sobre o imóvel é de 1988 até hoje.

O documento de fls. 23/25 confirma que o imóvel da ré está cadastrado na municipalidade, em seu nome, desde 2001. A ré trouxe os documentos de fls. 49 e seguintes dando conta de que reside no imóvel objeto da matrícula 91.136 há mais de 20 anos. Referido imóvel é identificado como rua Salomão Schevs, 30, Jardim Cruzeiro do Sul. Desde 16.11.2000 (fl. 68), a ré já estava apta a receber a escritura definitiva do imóvel a ser outorgada pela PROHAB.

Recapitulando: a área maior era favela. O município de São Carlos regularizou essa área em favor da PROHAB, que se encarregou de reurbanizá-la de modo a garantir a individualidade possessória dos ocupantes da favela, respeitando o espaço que cada um mantinha através do seu barraco e pequeno quintal adjacente. A ré mantinha ali posse localizada e morava com seus três filhos, todos pequeninos. O fato se deu há aproximadamente 26 anos, quando o prefeito municipal de São Carlos era Vadinho de Guzzi. A ré foi obrigada a demolir por etapas o seu pequeno barraco e a reconstruí-lo à medida que efetivava aquela demolição. O muro divisório foi construído há muitos anos, respeitados os limites da demarcação efetivada pelos engenheiros da PROHAB.

O histórico da posse direta da ré no seu imóvel da ré é longo e sempre respeitou a sua



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

exata unidade segundo os limites da demarcação. Não há necessidade de perícia para essa comprovação. Como já consignado nos fundamentos desta sentença, a ré exerce posse sobre o corpo certo de seu imóvel há mais de 20 anos, e ali reside com sua família ao longo desse mesmo período. Pessoa simples, de poucos recursos, comprometida com o trabalho (os documentos carreados aos autos são prova disso), sempre exerceu posse mansa, pacífica, sem oposição de quem quer que seja, por tempo mais do que suficiente para conquistar a área excedente pela usucapião. Desde o princípio nutriu o sentimento de que todo o corpo do imóvel que ocupa até hoje era de sua propriedade.

Em contrapartida os autores só recentemente (2010) assumiram a posse do imóvel objeto da matrícula n. 91.123 do CRI local. Interessante notar que os seus antecessores compareceram em juízo e confirmaram que os autores estão no imóvel cujas características são as mesmas desde o tempo da demarcação providenciada pela PROHAB. Rico em detalhes o testemunho de Noel (fl. 94), que, como já enfatizado, de modo elucidativo trouxe valiosos subsídios para a melhor compreensão em torno das questões fáticas tratadas nestes autos. Homem simples mas cuja firmeza na exposição muito impressionou este juízo. Falou a verdade, com autoridade.

Portanto, a melhor posse é a da ré, sustentada desde o princípio pela boa-fé. Não cometeu esbulho possessório algum. Exerce posse e domínio sobre seu imóvel há mais de 20 anos, imóvel esse constituído por corpo certo ao longo desses anos. Eventual área excedente por ela ocupada já se integrou ao seu domínio pela usucapião quer a ordinária, extraordinária ou constitucional urbana. Para essa regularização haverá necessidade de ação autônoma, porquanto a ré não cuidou de exibir memorial descritivo do excedente de área ao que consta da matrícula n. 91.136 do CRI local.

JULGO IMPROCEDENTE a ação. Condeno os autores a pagarem à ré 15% de honorários advocatícios sobre o valor dado à causa e custas do processo, verbas essas exigíveis apenas numa das hipóteses previstas pelo artigo 12 da Lei 1.060.

P.R.I. Caso não haja recurso desta sentença, a Serventia lançará a certidão do trânsito em julgado e fará as anotações próprias, arquivando o feito em definitivo.

São Carlos, 17 de novembro de 2014.

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