



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 nº: **0000594-82.2011.8.26.0566**
 Classe – **Reintegração / Manutenção de Posse - Posse**
 Assunto:
 Requerente: **Simone Aparecida dos Santos e outro**
 Requerido: **Luzinete da Conceição Cardoso e outros**
 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo**

CONCLUSÃO

Em 07/08/2013, faço estes autos conclusos ao Dr. MILTON COUTINHO GORDO, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível desta Comarca de São Carlos.
Nº de Ordem: 73/2011

VISTOS

SIMONE APARECIDA DOS SANTOS e ANTONIO VEVE DOS SANTOS ajuizaram **Ação REINTEGRAÇÃO DE POSSE c.c. OBRIGAÇÃO DE FAZER c.c. pedido de INDENIZAÇÃO c.c. pedido de ANTECIPAÇÃO de TUTELA** em face de **LUZINETE DA CONCEIÇÃO CARDOSO, ORLANDO COSTA CARDOSO, MIGUEL QUESADA e JAMILE DA COSTA SILVA** (os dois últimos incluídos pelo despacho de fls. 134), todos devidamente qualificados.

Aduzem os autores, em síntese, que adquiriram do Sr. Aristeu Carlos de Oliveira e Sra. Neide Donizete da Silva Oliveira, em 08.02.2003, um imóvel residencial de 180 m². Alegam que os requeridos, donos anteriores, receberam pelo imóvel e se negam a efetuar a transferência do domínio. Além de não terem rescindido o contrato em tempo hábil, resolveram invadi-lo e impedir que os requerentes exercessem seus direitos. Pediram, liminarmente, a concessão da tutela antecipada, e no mérito, a procedência da ação, condenando os requeridos a realizar a transferência do imóvel e a indenizá-los pelos danos materiais e morais



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

sofridos desde a invasão do imóvel. A inicial está instruída com documentos às fls. 08/93.

Pelo despacho de fls. 134, foi recebido o aditamento à inicial (fls.132/133), incluindo no polo passivo o Sr. Miguel Quesada e a Sra. Jamile da Costa Silva.

Foi determinada a constatação, sem prévio conhecimento das partes, sobre a situação do imóvel; a diligência foi efetivada à fls.140.

Devidamente citados, os requeridos, Luzinete e Orlando, apresentaram contestação, denunciando à lide o Sr. Aristeu Carlos de Oliveira. Em sede preliminar, sustentaram a ilegitimidade passiva. No mérito, aduziram, em síntese, ser o contrato nulo, pois, o Sr. Aristeu não era proprietário do referido bem e não possuía legitimidade para vendê-lo. Alegaram, ainda, que: 1) o contrato com o Sr. Aristeu não se concretizou por falta de pagamento; 2) tentam, há nove anos, receber o que lhes é devido, e por culpa exclusiva dos autores, não entram em acordo; 3) não podem ser responsabilizados pelos danos sofridos pelos requerentes, visto que, os mesmos não tomaram as devidas precauções para adquirir o imóvel. No mais, rebateu a inicial e pediu a improcedência da ação.

Às fls. 189 e ss, os requeridos ofereceram reconvenção na busca da condenação dos autores ao pagamento de indenização a título de danos materiais e morais.

Sobreveio réplica à fls.194/196 e resposta à reconvenção às fls.198/200.

Devidamente citada, a requerida, Jamile, apresentou contestação, alegando, preliminarmente, a ilegitimidade passiva. No mérito, corroborou com as alegações trazidas pelos correqueridos e sustentou, em síntese, que: 1) os requerentes lhe informaram que haviam ajuizado uma Ação de Despejo, e que, caso não saísse em 15 dias, seria



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

utilizada força policial; 2) grávida de sete meses, passou mal, pois até aquele momento nunca tivera contato com os autores; 3) paga os aluguéis normalmente a Sra. Luzinete, pois é seu nome que consta na matrícula do imóvel. No mais, rebateu a inicial e pediu pela improcedência da ação.

Sobreveio réplica às fls.235.

Pela decisão de fls. 238, julgou-se extinta a ação em relação ao correquerido Miguel Quesada.

Instados à produção de provas, os requerentes solicitaram a designação de audiência de conciliação e oitiva de testemunhas, enquanto os requeridos permaneceram inertes.

É o relatório.

Passo a fundamentar e decidir.

I. DA LIDE PRINCIPAL

Embora rotulada como possessória a ação em comento revela pleitos de “obrigação de fazer” (transferência dominial) e indenização material e moral.

A ficha de matrícula exibida a fls. 168 indica que os requeridos são os donos – legalmente falando – do imóvel discutido.

Chegaram a prometê-lo à venda (de modo particular) firmando com Aristeu Carlos de Oliveira a avença que segue, por cópia, a fls. 157 e ss.

Ocorre que segundo a defesa tal negócio não chegou a se concretizar por falta de pagamento da integralidade do preço (cf. fls. 145, último parágrafo).



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

Essa última situação, além de estar evidenciada nos documentos trazidos a fls. 161 e ss, não foi contrariada especificamente pelos autores em sua réplica.

Cabe, ainda, ressaltar que os autores negociaram com Aristeu Carlos de Oliveira e não com os requeridos.

Sempre souberam da existência da “promessa de venda” particular e tomaram ciência de seus termos (v. fls. 14 e ss).

No que interessa ao processo, cabe destacar a previsão das cláusulas 3.1, 3.2, 3.3 e 4 (fls. 15).

No mínimo deveriam ter exigido de ARISTEU a exibição de um “recibo” firmado por LUZINETE (cláusula 3.1) e das promissórias (itens 3.2 e 3.3) resgatados.

Se assim não agiram, foram no mínimo imprudentes e devem agora, suportar o ônus da incúria.

Como se tal não bastasse, ao embargar a execução nº224/03 da 4ª Vara Cível (os documentos exibidos a fls. 42/70 bem revelam no que consistiu tal demanda) ARISTEU confessou ter retido o pagamento de uma das notas promissórias, ou seja, o inadimplemento contratual...

A respeito basta conferir o último parágrafo de fls. 69.

Nessa linha de pensamento os autores adquiriram “a non domino” e, assim, não tem direito de exigir dos requeridos, saliento mais uma vez, os reais proprietários do bem, a transferência.

Como explicam COLIN e CAPITANT a ideia de uma transmissão de propriedade acompanha necessariamente a



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

venda, pois tal é o efeito que normalmente deve produzir, segundo a intenção das partes (Curso Elemental de *Derecho Civil*. Tomo IV, Madrid: Reus, 1949, p. 48). Logo, se quem vende não dispõe da coisa e nem vem a adquiri-la posteriormente, resta impossibilitado de fazer essa transmissão de propriedade, daí não podendo subsistir o negócio. Bem por isso, aliás, é que ressalta CUNHA GONÇALVES que “a principal capacidade exigível ao vendedor é a de ser dono da coisa a vender” (Tratado de Direito Civil, Vol. VIII, Tomo II. São Paulo. São Paulo: Max Limonad, p. 612).

Portanto, é precisa a lição de DARCY BESSONE: “só o dono pode vender. Se feita *a non domino*, a compra é ineficaz, isto é, sem aptidão para conduzir à aquisição” (Da compra e venda. 4ª Ed. São Paulo: Saraiva, 1997, p. 243).

Também improcede a súplica dirigida contra JAMILLE.

Referida senhora se encontra ocupando o imóvel como locatária (fls. 140), tendo recebido a posse direta dos requeridos que, como já visto, são os donos.

Na inicial, em que pese o “rótulo”, não foi formulado pedido possessório específico.

Assim, também em relação a ela improcede o reclamo.

II — DA LIDE SECUNDÁRIA

(RECONVENÇÃO)

Impõe-se sua extinção por ausência de requisito denominado “específico”, qual seja, não guardar nexos com a LIDE principal.

Tal peça (de contra-ataque) veicula na



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

verdade, pleito de indenização por danos morais, acenando como causa de pedir o “fato do processo”, ou ainda, o fato de os reconvintes terem sido demandados, chamados a juízo para responder ao reclamo.....

E, tal circunstância, considerada isoladamente, ausente a prova de qualquer abuso na postulação inicial, não justifica o sobredito reclamo (indenizatório)

Mais, creio, é desnecessário acrescentar.

Ante o exposto, **JULGO IMPROCEDENTES** o pleito inicial e a reconvenção.

Diante da sucumbência recíproca, as custas e despesas do processo serão rateadas entre as partes e cada qual arcará com os honorários de seu patrono.

P.R.I.

São Carlos, 15 de outubro de 2013.

MILTON COUTINHO GORDO
Juiz de Direito