


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

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos5cv@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo nº: **4002579-47.2013.8.26.0566**Classe - Assunto **Procedimento Comum - Obrigação de Entregar**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Daniel Felipe Scherer Borborema

ANA MARIA DEBRINO GARCIA e JOSE CARLOS GARCIA propõem ação contra WALTER APARECIDO DE OLIVEIRA FILHO aduzindo que em 07/09/1990 adquiriram o imóvel objeto da matrícula nº 77.696 referente ao lote no 4524 da quadra 125 do loteamento Cidade Aracy, com área equivalente a 269,35 m². Que efetuaram regularmente os pagamentos das parcelas e do IPTU. Que em 18/12/2008 receberam a escritura definitiva. Que em 2013, interessados em vender tal imóvel, procuraram um corretor da Imobiliária Faixa Azul. Compareceram ao imóvel e encontraram o réu lá residindo, na condição de invasor. Requereram, em sede de antecipação de tutela, a ordem de desocupação do imóvel e no mérito, a condenação do réu a restituir o bem e demolir o que foi indevidamente construído, a indenizar os prejuízos que causou pela dificuldade de vender o bem por conta de sua invasão, ao pagamento de alugueres referentes ao período que ocupou, indevidamente, o imóvel.

A antecipação de tutela foi indeferida (fls. 25/26).

Em contestação (fls. 32/42) aduz o réu que, em dezembro/2009, interessado em adquirir um imóvel procurou a Imobiliária Faixa Azul e o corretor Sr. Edmur lhe apresentou um lote - o penúltimo da rua - e, interessado, adquiriu-o. Que primeiramente edificou um barraco de madeira e se mudou; atualmente há construída residência de alvenaria, murada e com portão. Que


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

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos5cv@tjsp.jus.br

surpreso com a notícia de que outro era o proprietário de imóvel, dirigiu-se à Imobiliária que lhe vendeu e foi tranquilizado sob a alegação de que provavelmente eram *"pessoas que deixaram de pagar e perderam o bem e o queriam de volta, mas que o terreno era seu"*, e novamente indicaram no mapa a localização exata de seu imóvel, este em discussão. Afirmo que para sua surpresa, ao analisar os documentos deste processo constatou que o imóvel que adquiriu se refere ao lote 4525B da quadra 125, objeto da matrícula nº 35.726, com área de 148,79 m² e o que o autor reivindica para si, trata-se do lote 4524 da quadra 125, objeto da matrícula 77.696, com área de 269,35m². Afirmo ainda, que ao adquirir o imóvel o fez da Imobiliária Faixa Azul, administradora exclusiva dos bens, tendo sido levado ao local, pelo corretor da empresa Sr. Edmur, que além de lhe indicar no mapa, mostrou-lhe o terreno aqui discutido, como imóvel disponível à venda, o que o levou à aquisição. Que não havia qualquer identificação de quadra e lote no local, somente uma estaca demarcando a metragem. Que o imóvel, quando adquirido, estava totalmente abandonado não havendo qualquer indicação que o bem pertencia a alguém. Que diferentemente do alegado, não havia qualquer vigilância sobre o bem. Denunciou à lide a empresa empreendedora e alienante. Aduziu ainda ser possuidor de boa fé até porque possui justo título, devendo assim ser indenizado pelas benfeitorias realizadas, bem como o direito de retenção até que lhe sejam ressarcido tais valores.

Réplica a fls. 158/170.

A fls. 172/173, o feito foi saneado determinando-se a realização de perícia.

Quesitos do réu a fls. 176/178 e do autor a fls. 179.

Laudo pericial a fls. 196/220 tendo sobre ele se manifestado as partes (fls. 224 e 225/229).

Os partes foram ouvidas em depoimento pessoal (autores a fls. 251/252 e réu a fls. 253), estando a mídia arquivada em cartório.

A fls. 255, em continuação ao saneador, o Juízo indeferiu a denunciação da lide e

4002579-47.2013.8.26.0566 - lauda 2


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

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos5cv@tjsp.jus.br

determinou a produção de prova testemunhal. Os rois foram apresentados a fls. 259/260.

As testemunhas foram ouvidas (fls. 261/265), encontrando-se a mídia arquivada em cartório.

A fls. 267 a instrução foi encerrada.

Alegações finais do réu a fls. 270/275 e dos autores a fls. 276/286.

É o relatório. Decido.

De acordo com o disposto no artigo 1.228, do Código Civil, são requisitos da ação reivindicatória a prova do domínio da coisa reivindicada, a individualização do bem e a comprovação da posse injusta por terceiro (grifei).

Assim, na lição de Marco Aurélio S. Viana "(...) *para reaver a coisa, dispõe o proprietário da ação reivindicatória. Ela é o remédio para buscá-la nas mãos alheias, retomando-a do possuidor, recuperando-a do detentor (...) Mas não se dirige a qualquer possuidor ou detentor, mas somente contra aquele que a conserva sem causa jurídica, o que significa possuir ou deter injustamente (...) Possuidor ou detentor injusto é aquele que dispõe do bem sem causa jurídica que respalde sua atuação (...)*" (in Comentários ao Novo Código Civil – Dos Direitos Reais, Art. 1225 a 1510, Vol XVI, 3ª Ed., 2007, Editora Forense, pág. 39).

Afirmam os autores que o réu mantém em seu poder imóvel que lhes pertencia desde 1990 por conta de contrato de venda, no entanto tal documento não foi juntado aos autos. Por outro lado, a certidão de matrícula, a fls. 19/20, indica que os autores adquiriram o bem por Escritura Pública em 18/12/2012, que foi submetida a registro em 01/08/2013, sendo portanto, os proprietários do imóvel.

A testemunha do autor, José Timóteo afirmou que "por muito tempo limpou o terreno para os autores, deixando de fazê-lo em 2012, aproximadamente, quando o autor adoeceu" e ainda que o terreno não era murado, nem cercado, sendo a região coberta por vegetação.

O requerido, por sua vez alega que adquiriu o bem diretamente da


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

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos5cv@tjsp.jus.br

imobiliária/proprietária e que o corretor lhe indicou o terreno, que ora se discute, como sendo imóvel disponível para venda, no entanto, o imóvel que constou em seu contrato é outro, ou seja, aquele objeto da matrícula nº 35.726.

A propriedade dos autores restou comprovada pela certidão de matrícula e o réu, efetivamente comprovou, através do o contrato de compra e venda que adquiriu imóvel vizinho ao dos autores, sequer contíguo, e de área menor que aquele no qual construída sua casa, de propriedade dos autores.

Não comprovou e sequer alegou – porque não houve tempo hábil - a prescrição aquisitiva do terreno a seu favor, inegável portanto, a *procedência* da ação *reivindicatória*.

Afirmam os autores que comprovada a invasão deve o réu ser condenado a demolir as construções às suas expensas, até porque a construção não tem autorização do Poder Público Municipal.

Feitas tais observações, necessário analisar o direito do requerido de ser indenizado pela construção realizada no terreno.

Não se trata de benfeitorias necessárias ou úteis, mas sim de acessão.

Assim, enquanto acessão, a correspondente indenização só tem cabimento quando presente a boa-fé do possuidor, conforme *"Art. 1255 do Código Civil: Aquele que semeia, planta ou edifica em terreno alheio perde, em proveito do proprietário as sementes, plantas e construções; se procedeu de boa-fé, terá direito à indenização."*

In casu, tal indenização somente poderia ser afastada se existente má-fé e esta haveria de ser provada, entretanto, aqui não se vislumbra sua presença. O réu, ao contrário, pode até mesmo ter sido induzido ao erro por terceiros que não fazem parte da presente ação.

Em assim sendo, têm ele o direito à indenização pelas construções realizadas, cujo valor foi indicado no laudo pericial a fls. 207 (R\$ 46.552,36).

Ademais, há que se assegurar ao réu o direito de retenção pela construção realizada,


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

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos5cv@tjsp.jus.br

enquanto esta não for indenizada.

Nesse sentido:

APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO COM PEDIDO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. INADIMPLEMENTO. RESCISÃO. ACESSÃO REALIZADA DE BOA-FÉ. INDENIZAÇÃO. DIREITO DE RETENÇÃO. RECONHECIMENTO. I. Os fundamentos de fato e de direito devem integrar as razões da apelação, ex vi do artigo [514, II, CPC](#). Reedição dos argumentos utilizados no primeiro grau não tem o condão de cumprir com tal ônus. Recurso parcialmente conhecido II. Realizada acessão pelo promitente comprador, e demonstrada sua boa-fé, cabível direito de indenização e retenção. Exegese do artigo [1.219](#) do [CC](#). APELO PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESTA PARTE, PROVIDO. UNÂNIME. (Apelação Cível Nº 70059077628, Décima Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Liege Puricelli Pires, J. 26/03/2015).

O pedido demolitório há de ser acolhido, entretanto a sua execução somente será válida após a satisfação da indenização garantida ao réu, em razão do reconhecimento do direito de retenção.

No mais, quanto à indenização requerida pelos autores diante da "perda de eventuais negócios para venda do terreno, por conta da presença do réu no local", tal fato não restou comprovado. Os autores nada juntaram aos autos e suas testemunhas também nada disseram que corroborasse tal alegação. Afasta-se assim tal pedido.

Quanto ao pedido de aluguel pelo período de ocupação do imóvel, fica este afastado ante a constatação da boa-fé do réu e do direito de retenção assegurado a este.


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

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos5cv@tjsp.jus.br

Consigno, ainda, que este réu poderá, se o caso, e em ação própria, buscar contra quem de direito, eventual indenização pelos prejuízos sofridos em decorrência desta ação.

Diante do exposto julgo PARCIALMENTE PROCEDENTE o pedido inicial para:

(a) determinar ao réu que desocupe o imóvel após ser indenizado pelos autores no valor de R\$ 46.552,36, com atualização desde 22.07.2015 (data do laudo) pela Tabela Prática do TJSP;

(b) condenar o réu ao cumprimento de obrigação de fazer de, após o recebimento dos valores indicados no item "a" acima, demolir as construções erguidas no terreno, no prazo de 60 dias corridos a contar do recebimento desses valores, sob pena de os autores poderem fazê-lo, às expensas do réu.

Pela sucumbência, arcarão os autores com 50% das custas, despesas processuais, e o réu com os restantes 50%, observada a AJG que ora se defere a ambos.

Condeno os autores ao pagamento de honorários à advogada do réu que fixo em 10% sobre o valor da condenação, observada a AJG.

Condeno o réu ao pagamento de honorários à advogada dos autores que também fixo em 10% sobre o valor atualizado da causa, observada a AJG.

O mandado de imissão na posse somente será expedido após o integral pagamento da verba indenizatória fixada.

P.I.

São Carlos, 05 de dezembro de 2016.

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