



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1000353-81.2017.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Reintegração / Manutenção de Posse - Esbulho / Turbação / Ameaça**
 Requerente: **Daiane Sespede da Silva e outro**
 Requerido: **Luzia Aparecida de Souza**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Flávia de Almeida Montingelli Zanferdini**

Vistos,

DAIANE SESPEDE DA SILVA e TISSIANE SESPEDE DA SILVA BERTACINI ajuizaram AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE COM PEDIDO LIMINAR E INDENIZAÇÃO em face de LUZIA APARECIDA DE SOUZA.

Aduzem ser únicas filhas e herdeiras de JOSÉ NAZARÉ LOPES DA SILVA, falecido no dia 02/10/2004 e de MARIA APARECIDA SESPEDE DA SILVA, falecida em 29/11/1996.

José Nazaré Lopes da Silva, quando já era viúvo, adquiriu junto a COHAB-RP um imóvel. Por mais de 10 anos residiram as autoras nele. Após algum tempo do óbito do seu genitor, resolveram vende-lo para Luzia Aparecida de Souza, que não cumpriu com o acordado entre as parte e não pagou pelo bem adquirido.

Estão sofrendo prejuízos, pois a ré reside no imóvel e se recusa a fazer a desocupação. Como legítimas herdeiras necessitam ocupar o imóvel novamente.

A ré não cumpriu o estabelecido no contrato de compromisso de compra e venda, deixando de efetuar o pagamento do imóvel.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****4ª VARA CÍVEL****RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Considera-se esbulho não apenas a violência física, mas também outras causas que podem levar ao esbulho. Pedem seja deferida a liminar, determinando seja expedido mandado, concedido liminarmente, inaudita altera parte, a reintegração de posse do imóvel e subsidiariamente condenado a ré no pagamento das perdas e danos pela ocupação indevida.

Contestação a fls.45/47 alegando que José Nazaré Lopes da Silva adquiriu o imóvel quando era casado com a mãe das requerente Maria Aparecida Sespede da Silva, tanto que foi aberto o processo 0012120.51.2008.8.26.0566 na 5ª Vara Cível de São Carlos, para arrolamento dos bens deixados por Maria Aparecida Sespede da Silva e José Nazaré Lopes da Silva; conforme item 2 do contrato o valor do presente negócio era de R\$ 22.000,00, a serem pagos na assinatura do presente contrato, dando-se ampla e geral quitação no valor do negocio; no mais, o imóvel objeto da presente ação tinha diversas dividas que a requerida quitou a fins de dar andamento ao processo; no processo de inventário consta que a requerida quitou as dividas que o imóvel possuía. Pedem sejam as autoras-reconvindas obrigadas a terminar o inventário do pai e da mãe.

Contestação à reconvenção com alegação de que não receberam pela integralidade da venda do imóvel, cujo contrato foi elaborado pela reconvinte, sem deixar que fosse lido, não lhes fornecendo cópias. Referido contrato está a fls. 56/58 e 111/112 e a prova de ter sido elaborado pela parte ré está no item 05 de fls. 57 e 112. A reconvinte não pagou nenhuma dívida existente no imóvel, que foi quitado pelo óbito, assim como que pagamentos se comprovam com recibo e não existe nos autos prova de nenhum pagamento. As reconvindas não receberam nem sequer a integralidade dos R\$22.000,00 e muito menos podemos acreditar que referido bem poderia ter

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****4ª VARA CÍVEL****RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

sido vendido por valor tão inferior ao de mercado. A compra e venda deve ser anulada pelo preço vil. Incabível a obrigação de fazer, com multa diária para que as requerentes concluam o inventário e promovam todos os atos junto a COHAB. O item 05 de fls. 57 e 112 dispõe que ficam a cargo da compradora todas as despesas da elaboração deste contrato e a realização do arrolamento de bens deixados por Maria Aparecida Sespede da Silva e José Nazaré Lopes da Silva.

Determinou-se que as autoras esclarecessem a divergência entre os nomes de uma das contratantes e aquele que foi inserido no polo ativo da ação.

Esclareceu-se que Tissiane, que consta no polo ativo da ação e reconvenção, outrora se chamava Dorotéia e teve seu nome alterado em ação judicial de retificação de nome.

É uma síntese do necessário.

Fundamento e decidido.

Julgamento antecipado da lide porque a matéria independe de dilação probatória (art.355, I, NCPC). Os elementos de convicção trazidos aos autos permitem o imediato julgamento.

Da ação de reintegração de posse:

Improcedem os pedidos das autoras.

Isso porque, ao firmarem instrumento particular de compra e venda do imóvel do qual tinham direitos hereditários, deram ampla e total quitação, naquele ato, em 2008, do valor recebido (fls.194, cláusula 2).


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Assim, outorgada a escritura de venda e compra aos réus (fls. 48/50), tendo os autores confessado e declarado ter recebido no ato o valor pactuado, dando ampla, geral e irrevogável quitação dos valores para nada mais reclamarem, não há que se falar em rescisão contratual e reintegração de posse do imóvel.

Ora, a *quitação é a prova mais completa do pagamento, e consiste em um escrito no qual o credor, reconhecendo ter recebido o que lhe era devido, libera o devedor, até o montante do que lhe foi pago* (Silvio Rodrigues, Direito Civil, Parte Geral, vol. 2, 16a ed., Saraiva, 1986, pág.156).

Em caso análogo, decidiu a Superior Instância:

"Ação de rescisão contratual, cumulada com reintegração de posse. 1-Apelante vencida na demanda. Reconhecimento da quitação do débito, inviabilizando a rescisão pretendida e a reintegração de posse. Improcedência da ação que implica na condenação ao pagamento do ônus da sucumbência. Aplicação do disposto no art. 20 do CPC. 2-Alegação de fato superveniente e do princípio da causalidade. Afastamento. Pretensão deduzida em direito que a apelante não detinha. Insistência desarrazoada no prosseguimento da ação. SENTENÇA MANTIDA. APELO IMPROVIDO. (TJSP; Apelação 0008282-36.2009.8.26.0576; Relator (a): Donegá Morandini; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José do Rio Preto - 7ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 07/08/2012; Data de Registro: 10/08/2012)."

A inovadora tese apresentada em réplica, por óbvio, não será conhecida. A alegação de anulação da compra e venda por preço vil inova pedido e causa de pedir, o que é vedado pelo ordenamento processual civil, sem consentimento da parte adversa (art.329, NCPC).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Da reconvenção:

Improcede, outrossim, a reconvenção. A ré-reconvinte pleiteia que sejam as autoras-reconvindas obrigadas e terminar o arrolamento de bens e lhe outorgar escritura.

Ocorre que por expressa disposição contratual, todos os pagamentos e responsabilidades pelo arrolamento eram da compradora, ora reconvinte, a quem compete, portanto, dar o devido andamento naquele processo (fls.195).

Destarte, julgo improcedentes ação e reconvenção.

Dada a sucumbência recíproca, cada parte arcará com metade das custas, das despesas processuais e com honorários da parte adversa arbitrados em 10% sobre o valor dado à causa.

Sendo beneficiárias da Justiça Gratuita, as verbas da sucumbência apenas poderão ser cobradas se provada a perda da condição de necessitadas.

P.Intimem-se.

São Carlos, 19 de setembro de 2017.

Juiz Flávia de Almeida Montingelli Zanferdini

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