



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**4ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE 375, Sao Carlos-SP - CEP 13560-760**

### SENTENÇA

Processo nº: **0018447-07.2011.8.26.0566**  
 Classe – Assunto: **Reintegração / Manutenção de Posse - Esbulho / Turbação / Ameaça**  
 Requerente: **Alyson Rodrigo dos Santos**  
 Requerido: **Barthimeu Taipeiro Junior**

Proc. 1931/11

4ª. Vara Cível

Vistos, etc.

ALYSON RODRIGO DOS SANTOS, já qualificado nos autos, moveu ação reivindicatória de posse contra BARTHIMEU TAIPEIRO JUNIOR, também já qualificado, alegando, em síntese, que:

a) em 01/03/2007, o espólio de Alvaro Donizetti dos Santos, por seu inventariante, celebrou com o suplicado, contrato de promessa de venda do imóvel objeto da matrícula no. 60.292, no Registro de Imóveis local.

Assinado o contrato, o requerido foi imitado na posse do bem.

b) o autor, porém, recebeu por doação o imóvel objeto da matrícula no. 60.292 e a escritura formalizadora do ato foi devidamente registrada.

c) o suplicado não logrou conseguir financiamento para pagamento integral do preço constante da promessa de venda.

Destarte, sua posse é irregular, razão pela qual moveu o autor esta ação, a fim de que o réu seja desapossado do imóvel, “com expedição de mandado de



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**4ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE 375, Sao Carlos-SP - CEP 13560-760**

evacuação e empossamento do autor” (sic – fls. 06).

Docs. acompanharam a inicial (fls. 09/22).

Denegado o pedido de antecipação de tutela (fls. 24/28), seguiu-se regular citação.

A fls. 43/49, o réu contestou alegando:

a) que o autor não tem legitimidade para figurar no polo ativo desta ação.

b) que a doação à qual se apegava o requerente foi feita de má fé com o intuito de frustrar o contrato celebrado entre o espólio e o suplicado.

Com efeito, posto que o requerido não logrou obter o financiamento junto à CEF, em virtude de alguns herdeiros terem restrições financeiras.

Batendo-se pela regularidade do contrato celebrado com o espólio e que aguarda providências por parte dos herdeiros para que possa obter o financiamento para quitação do preço na CEF, protestou por fim o requerido, pela improcedência da ação.

Docs. acompanharam a contestação (fls. 50/62).

Réplica à contestação, a fls. 64/68.

A fls. 90/91, ofício encaminhado pela CEF a este Juízo.

Prejudicada a conciliação, as partes foram ouvidas em Juízo, nos termos do art. 342, do CPC (fls. 99 e fls. 100/101).

É o relatório.

DECIDO.

O julgamento antecipado da lide é cabível in casu, como será demonstrado.

Isso assentado, observo que a arguição de ilegitimidade de parte ativa deduzida na contestação, não tem razão de ser.

Com efeito, o suplicante, como se vê a fls. 11/14, é o titular do domínio do imóvel objeto desta ação, matriculado sob no. 60.292, no Registro de Imóveis



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**4ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE 375, Sao Carlos-SP - CEP 13560-760**

local.

Realmente, a matrícula do imóvel (fls. 14) aponta o autor como proprietário do bem.

Em sendo titular de domínio da área ou do imóvel matriculado sob no. 60.292, o autor tem sim, legitimidade para o ajuizamento desta ação reivindicatória.

Nunca é demais lembrar que para o ordenamento jurídico brasileiro proprietário é aquele que figura no registro imobiliário como tal.

Isto posto, **rejeito a preliminar de ilegitimidade de parte ativa deduzida pelo réu.**

No mérito, breves considerações devem ser efetuadas.

Como se vê a fls. 14, o autor é o titular do domínio do imóvel objeto desta ação, que lhe foi doado por regular escritura pública.

O réu e o representante do espólio de Lázaro dos Santos celebraram a promessa de venda inserida a fls. 17/20, tendo por objeto o imóvel hoje pertencente ao autor.

Tal promessa, porém, não foi registrada.

Destarte, forçoso convir que o contrato não pode ser oposto ao autor.

De fato, tal contrato não tem efeito erga omnes.

O domínio do autor restou bem provado pela documentação carreada aos autos e pelos depoimentos colhidos em Juízo.

Não havendo, pois, dúvida acerca do domínio pelo autor, o decreto de procedência é de rigor.

Doutrina e jurisprudência já firmaram entendimento no sentido de que a possibilidade de repelir o esbulho pelo interdito possessório não é empecilho ao uso da reivindicatória. É apenas uma faculdade do proprietário esbulhado.

Como bem ensina Humberto Theodoro Junior (Posse e Propriedade - Jurisprudência - pg. 49 - eud - “o domínio, por si só, é suficiente para autorizar o exercício da pretensão do dono de recuperar a coisa sua, de quem quer que a detenha injustamente (Cód. Civil, art. 524, do CC, de 1916 e art. 1228, do CC).



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**4ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE 375, Sao Carlos-SP - CEP 13560-760**

*A proteção possessória é um remédio apenas provisório, colocado à disposição do simples possuidor para obter efeitos enérgicos e prontos contra violação clandestina ou violenta, de um estado de fato. Trata-se de providência para coibir tumultos contra a paz social, inclusive aqueles oriundos do exercício arbitrário das próprias razões ou da justiça pelas próprias mãos.*

*Com os interditos tutela-se a aparência de domínio, até que na via principal e definitiva do petitório se defira e esclareça a quem realmente toca o direito à posse.*

*Quem sofre um esbulho (isto é, uma perda de posse por ato ilegítimo ou contrário a direito), se é apenas possuidor, só pode se valer da via interdital. Mas, se é proprietário, pode perfeitamente optar entre a tutela provisória da proteção possessória e a tutela definitiva da ação reivindicatória.”*

Isto posto, e não havendo dúvida, como acima exposto, acerca de que o autor é o titular do domínio do imóvel objeto da matrícula no. 60.292 (fls. 14), a procedência da ação é medida que se impõe.

Para que o réu não sofra prejuízo decorrente da inexecução do contrato celebrado com Álvaro Donizetti dos Santos, então representante do espólio de Lázaro dos Santos (fls. 17/20), que, aliás, não foi rescindido, o ordenamento jurídico brasileiro lhe assegura o direito de postular perdas e danos contra os herdeiros de Lázaro dos Santos e representante do espólio com quem contratou.

Bem por isso, o suplicado deverá oportunamente ajuizar a ação adequada para tanto, que, eventualmente, poderá abranger benfeitorias realizadas, apuradas, quiçá, em medida cautelar adequada.

Com tais considerações e o mais que dos autos consta, **julgo procedente a ação.**

Em consequência e reconhecida a propriedade do autor, condeno o réu a lhe restituir o imóvel objeto da matrícula no. 60.292, do Registro de Imóveis local, no prazo de 30 dias contados do trânsito em julgado desta.

Decorrido o prazo e caso não tenha havido desocupação, será expedido mandado de imissão na posse em favor do autor, nos termos do art. 625, do CPC.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**4ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE 375, Sao Carlos-SP - CEP 13560-760**

Condeno o réu ao pagamento das custas do processo e honorários advocatícios, que fixo em 20% do valor atribuído à causa.

Como o réu é beneficiário da Justiça Gratuita, suspendo a execução das verbas de sucumbência, até que reúna condições para pagamento.

P. R. I. C.

SÃO CARLOS, 01 de outubro de 2013.

**THEMÍSTOCLES BARBOSA FERREIRA NETO**  
**JUIZ DE DIREITO**