



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
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1012884-05.2017.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Reintegração / Manutenção de Posse - Esbulho / Turbação / Ameaça**
 Requerente: **Adriana Nobre de Jesus**
 Requerido: **Carlos Donizetti da Silva**

Justiça Gratuita

Juiz de Direito: Dr. **Marcelo Luiz Seixas Cabral**

Vistos.

ADRIANA NOBRE DE DEUS propôs ação de reintegração de posse c/c pedido de arbitramento de aluguel em face de **CARLOS DONIZETTI DA SILVA**. Alegou, em síntese, ter adquirido em novembro de 2006 um terreno, melhor descrito na inicial, e que por falta de recursos deixou de construir o muro de divisa de sua casa com o imóvel do requerido. Aduziu que o requerido iniciou em 2007 a construção irregular de uma cobertura que invade parte de seu terreno, acarretando diversos problemas à sua residência. Requereu o deferimento liminar da reintegração de posse do imóvel, o arbitramento de aluguel da parte usada pelo requerido e os benefícios da gratuidade processual.

Acostados à inicial, vieram os documentos de fls. 07/36 e, posteriormente, às fls. 41/46.

Indeferida a liminar suscitada e concedidos os benefícios da gratuidade processual à requerente (fls. 48/50).

Citado (fl. 55), o requerido apresentou contestação às fls. 56/61). Preliminarmente, alegou carência da ação e requereu os benefícios da gratuidade processual. No mérito, impugnou o arbitramento de aluguel e requereu a usucapião extraordinária do imóvel, diante do exercício da posse do imóvel por mais de 10 anos de forma mansa, pacífica e ininterrupta. Juntou os documentos às fls. 62/70.

Réplica às fls. 74/79 com a juntada de novos documentos às fls. 80/91.

Feito saneado à fl. 93, com a rejeição da preliminar suscitada.

Instados a se manifestarem acerca da necessidade de maior dilação probatória o réu requereu a oitiva de testemunhas (fl. 96) e a autora, a produção de prova pericial e testemunhal (fl. 97).

É o relatório.



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

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Fundamento e decido.

Não havendo necessidade de produção probatória, pertinente o julgamento antecipado da lide, na forma do art. 355, inciso I, do NCPC. Friso que a prova necessária é estritamente documental, sendo que o feito conta com um conjunto probatório suficiente para o desfecho da lide. Nesse sentido:

"Presentes as condições que ensejam o julgamento antecipado da causa, é dever do juiz, e não mera faculdade, assim proceder." (STJ, Resp. 2.832-RJ, relator Ministro Sálvio de Figueiredo, julgado em 04/12/91).

Desnecessária a realização de perícia conforme requerido pela autora, diante da juntada do laudo de fls. 17/23, não impugnado pelo requerido. Da mesma forma, desnecessária a oitiva de testemunhas já que demonstrada a oposição à posse mansa e pacífica através da prova documental encartada aos autos.

Pois bem, trata-se de pedido de reintegração de posse c/c arbitramento de aluguel que a autora intentou diante da suposta ocupação ilegal de parte de seu terreno pelo requerido, que teria realizado construção para seu uso pessoal nos limites do terreno da autora.

As preliminares já foram analisadas, restando apenas a análise do mérito.

Em que pese as alegações do requerido, os documentos carreados aos autos comprovam devidamente as alegações da autora.

O contrato de compra e venda de fls. 10/14 demonstra a propriedade do imóvel - cuja matrícula se encontra juntada à fl. 26 - pela autora desde 2006. Já o memorial descritivo de fls. 17/23, que aliás não foi impugnado pelo requerido, demonstra a ocupação irregular de parte do terreno da autora pelo réu. O requerido tampouco contesta tal fato, se atendo a requerer a usucapião diante do decurso do tempo na posse do terreno.

Entretanto, ao contrário do que alega, não se pode falar em posse mansa e pacífica pelo período de tempo legalmente exigido. O laudo de fls. 17/23, datado de julho de 2015, comprova cabalmente a oposição da autora em relação à ocupação ilegal de seu terreno pelo requerido, sendo o que basta. Aliás, a feitura de tal documento somente se deu por conta do descontentamento da parte autora, que procurou meios jurídicos para solucionar o conflito.

Friso que os documentos de fls. 66/69 nada comprovam em relação à ocupação da parte de terra em discussão desde o ano de 2005 e também quanto a este fato não houve impugnação. Assim, considera-se que a ocupação irregular do terreno se deu no ano de 2007.

Assim, considerando que houve demonstração da injusta ocupação de propriedade



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

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

alheia pelo requerido, de rigor a reintegração de posse da área ocupada em favor da autora.

A posse do requerido não era *ad usucapionem*.

Ademais, considerando o uso indevido do imóvel, cabível também o arbitramento do aluguel nos moldes pleiteados. Não houve contestação quanto ao valor alegado (R\$393,83) sendo este, portanto, o valor arbitrado. O pagamento se dará a partir da citação, considerando o pedido da autora.

Ante o exposto, **JULGO PROCEDENTE A AÇÃO**, nos termos do art. 487, inciso I, do CPC para reintegrar a autora na posse da parte ocupada de seu imóvel, conforme memorial descritivo de fls. 17/21. Condene o requerido ao pagamento de aluguel no valor de R\$393,83 mensais, desde a data da citação até a efetiva devolução do bem. Os valores serão corrigidos pela Tabela do TJSP, desde a data de cada vencimento e incidirão juros de mora de 1% ao mês desde a citação.

Sucumbente o requerido arcará com as custas e despesas processuais, bem como com os honorários advocatícios que fixo em 10% do valor atualizado da condenação, observando-se a gratuidade concedida.

Na hipótese de interposição de apelação, tendo em vista a nova sistemática estabelecida pelo NCPC que extinguiu o juízo de admissibilidade a ser exercido pelo Juízo "a quo" (art. 1.010 do NCPC), sem nova conclusão, intime-se a parte contrária para que ofereça resposta no prazo de 15 (quinze) dias. Havendo recurso adesivo, também deve ser intimada a parte contrária para oferecer contrarrazões. Após o prazo, com ou sem resposta, subam os autos ao Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Com o trânsito em julgado, nos termos do Comunicado CG nº 1789/2017, em caso de procedência e procedência parcial da ação, à serventia para lançar a movimentação "Cód. 60698 – Trânsito em Julgado às partes – Proc. em Andamento".

Aguarde-se por 30 dias eventual requerimento da fase de cumprimento de sentença, que deverá ser feito nos moldes dos artigos 523 e 524 do CPC, classificando a petição como incidente processual, no momento do peticionamento eletrônico.

Não havendo requerimento da fase de cumprimento de sentença, os autos de conhecimento seguirão ao arquivo provisório ("Cód. 61614 – Arquivado Provisoriamente"), sem prejuízo de seu desarquivamento a pedido da parte.

Havendo requerimento da fase de cumprimento de sentença, o processo de conhecimento será arquivado definitivamente ("Cód. 61615 – Arquivado Definitivamente"), tudo conforme Comunicado CG nº 1789/2017.



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
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

P.I.

São Carlos, 12 de junho de 2018.

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