



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 - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1008194-64.2016.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Reintegração / Manutenção de Posse - Esbulho / Turbação / Ameaça**
 Requerente: **José Veltrone**
 Requerido: **Estela Maria Martins dos Santos**

Prioridade Idoso

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Daniel Luiz Maia Santos**

Vistos.

José Veltrone ajuizou ação de reintegração de posse com pedido de liminar contra **Paulo Martins** alegando, em síntese, que é proprietário do imóvel sito à Rua Estados Unidos, 835, Vila Costa do Sol, São Carlos-SP, adquirido mediante contrato firmado em 02 de março de 2009, sem, entretanto, outorga de escritura pública. O autor entrou na posse do bem naquela data, cedendo-o para a irmã, Isabel, para que ela lá residisse com a família. Ocorre que, com a morte do marido da irmã, o imóvel foi desocupado, e passou a efetuar reparos, contratando pedreiro. Nesse interregno, em maio de 2016, o autor foi avisado por vizinhos que haviam colocado cadeado no portão do imóvel. Assim, diante da condição de proprietário e possuidor, pediu a reintegração de posse, em caráter liminar, com os consectários legais. Juntou documentos.

O pedido de gratuidade processual foi acolhido em sede recursal.

O oficial de justiça, em cumprimento ao mandado de citação, constatou que outra era a ocupante. Então, a petição inicial foi emendada, para excluir **Paulo Martins** e incluir **Estela Maria Martins dos Santos**, a qual foi citada e apresentou contestação alegando, em suma, carência da ação, pois o autor nunca teve posse do imóvel. No mérito, repisou tal defesa e afirmou que não dispõe de outro imóvel para viver com sua família. Acrescentou que o bem em apreço representa herança de família e os títulos apresentados pelo autor não contemplam a assinatura de todos os herdeiros, desrespeitando-se também o direito de preferência. Reiterou a inexistência de atendimento dos requisitos legais para a concessão da tutela de reintegração de posse. Juntou documentos.

Realizou-se audiência de justificação prévia, com oitiva das partes e de

1008194-64.2016.8.26.0566 - lauda 1



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 - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

testemunhas do autor, o que resultou no deferimento da liminar, cumprida ao final.

O Ministério Público deixou de intervir no feito.

As partes se manifestaram sobre as provas que pretendiam produzir.

É o relatório.

Fundamento e decido.

A lide comporta julgamento antecipado, nos termos do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil, pois as alegações das partes, os documentos juntados e a prova colhida em audiência de justificação bastam para o pronto desate do litígio.

Rejeita-se a arguição de carência de ação, porque se o autor não demonstrar posse pretérita, direta ou indireta, o caso será de improcedência do pedido. Não se trata, pois, de suposta falta de condição da ação, mas sim de eventual não comprovação de fato alegado ínsito ao acolhimento do pleito.

E, no mérito, o pedido deve ser julgado procedente, pois o autor efetivamente se desincumbiu do ônus de provar a posse pretérita direta e indireta do imóvel em questão, na dicção do artigo 373, inciso I, do Código de Processo Civil.

Lembra-se, de início, que estabelece o artigo 1.210, do Código Civil: *O possuidor tem direito a ser mantido na posse em caso de turbação, restituído no de esbulho, e segurado de violência iminente, se tiver justo receio de ser molestado.*

No caso em apreço, o autor juntou aos autos o compromisso de compra e venda do imóvel, celebrado 02 de março de 2009, título este que legitimou o ingresso dele na posse do bem. Veja-se que o contrato foi firmado há muitos anos e não se tem notícia de qualquer questionamento formal daqueles que venderam o bem. É certo que a requerida, em contestação e no depoimento pessoal, alega que se trata de herança da família, que não houve assinatura de todos os herdeiros e que teria havido violação a direito de preferência. No entanto, todas essas questões extrapolam o âmbito restrito de conhecimento da ação possessória.

De fato, o autor se limitou, com acerto, a indicar a origem de sua posse, que consiste justamente na aquisição dos direitos sobre o bem, daqueles que supostamente o detinham. A requerida, por sua vez, nada argumentou de modo a justificar a razão pela qual ingressou no imóvel no ano de 2016. Se houve algum vício na negociação em questão,


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 - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

cabe aos prejudicados, respeitados os prazos prescricionais e decadenciais, providenciar a reparação de eventuais direitos violados. A mãe da requerida está viva e, por isso, sequer se trata de herança dela, requerida. Mas isto efetivamente não permite dilação probatória na ação possessória, daí por que não é caso de designar-se audiência de instrução e julgamento para ouvir testemunhas da requerida.

Não é caso também de enveredar a discussão sobre o domínio do bem em questão. O autor informou que, a despeito do contrato particular, não se outorgou escritura pública. Por isso, à evidência, ele não é proprietário, uma vez ausente registro na matrícula do imóvel junto ao Oficial de Registro de Imóveis de São Carlos. Mas não se trata de ação petitória, fulcrada no domínio, mas sim de ação possessória, baseada obviamente na posse, e o autor tem direito a tal proteção.

A requerida praticou esbulho, consoante se viu da prova colhida em audiência de justificação, que basta para a solução litígio, em consonância com os demais documentos juntados aos autos e teor da peça contestatória. De fato, a requerida ingressou no bem aproximadamente no mês de maio de 2016, conforme certidão do oficial de justiça de fl. 94 e boletim de ocorrência lavrado a pedido do autor, em 18 de maio de 2016, que instrui a inicial.

À época, o pedreiro Rafael Dantas, que trabalhava na casa para o autor, para repará-la, informou que a casa foi invadida, porque houve troca de fechaduras. Até então, a casa estava vazia. Isabel, irmã do autor, também foi ouvida e confirmou que morou no local. E isto está corroborado por documentos que instruem a inicial, como, por exemplo, conta de energia (fl. 20). Em nome do próprio autor há conta de água (fl. 21) e inscrição imobiliária junto à Prefeitura Municipal de São Carlos (fl. 19).

Logo, o autor provou posse direta e indireta anterior. A requerida, por sua vez, não demonstrou nenhum fundamento legítimo a justificar o ingresso dela na posse do imóvel. Questões relativas à forma de aquisição dos direitos sobre o imóvel, pelo autor, hão de ser dirimidas em ação própria, pelos legitimados, dentre os quais não se inclui a autora, porque a mãe dela é viva. Impõe-se, assim, o decreto de reintegração de posse.

Ante o exposto, **julgo procedente o pedido, para reintegrar o autor na posse do imóvel sito à Rua Estados Unidos, 835, Vila Costa do Sol, São Carlos-SP,**



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 - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

ratificando-se a liminar, já cumprida. Em consequência, julgo extinto o processo, com resolução de mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.

Condeno a requerida a pagar as custas processuais e honorários advocatícios, fixados por equidade em R\$ 1.000,00 (um mil reais), quantia que está em consonância com as diretrizes do artigo 85, §§ 2º e 8º, do Código de Processo Civil, respeitado o disposto no artigo 98, § 3º, do mesmo diploma legal, em face da gratuidade processual que ora se defere a ela, diante da declaração de hipossuficiência e circunstâncias da causa; **anote-se.**

Publique-se e intime-se.

São Carlos, 08 de março de 2018.

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