



**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: **1007740-50.2017.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Reintegração / Manutenção de Posse - Esbulho / Turbação / Ameaça**  
 Requerente: **Sociedade São-carlense dos Criadores de Cães Pastores Alemães**  
 Requerido: **Renan Victor Baldan Florido e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **DANIEL LUIZ MAIA SANTOS**

**Vistos.**

**Sociedade São-carlense dos Criadores de Cães Pastores Alemães** ajuizou ação de manutenção de posse contra **Francisco de Assumpção Pereira da Silva, Renan Victor Baldan Florido e Mário Augusto Paschoalino** alegando, em síntese, ter celebrado com o réu Francisco de Assumpção Pereira da Silva contrato particular de compromisso de venda e compra, tendo por objeto o imóvel situado na Rua Estados Unidos, no Loteamento denominado Morada do Sol, constituído dos lotes 09 e 10 e parte do lote 11, de matrícula nº 30.244, do CRI local, adquirindo na sequência o imóvel objeto desta ação, qual seja, uma chácara nº 18, da quadra 09, situada nesta cidade, no loteamento denominado Vale Santa Felicidade, matrícula nº 94.658. O réu Francisco pretendia vender o imóvel de matrícula nº 94.658 do CRI local, adquirido por ele de Adriana Aparecida de Novaes Carvalho e seu marido Edson Pereira de Carvalho, e sabendo do desejo da autora em ampliar suas atividades, na data de 11/09/2002, estes antigos proprietários outorgaram-lhe procuração pública (Livro 838, Páginas 180/181, lavrada no 2º Tabelionato de Notas e de Protesto desta Comarca) conferindo-lhe poderes para realizar a venda desse imóvel. A autora outorgou procuração ao réu Francisco e este alienou o imóvel da Rua Estados Unidos a Celso Célio Paulino em 24/10/2002, o que comprova a cadeia de relações jurídicas entre as partes. A escritura pública definitiva de venda e compra do imóvel objeto da matrícula nº 94.658 não foi lavrada e o réu Francisco, agindo de má-fé, entrou em contato com seus antigos proprietários (Adriana e Edson) e estes, acreditando que haveria regularização da venda, outorgaram procuração a Francisco, o qual por sua vez alienou o


**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**

imóvel adquirido pela autora há aproximadamente 15 anos, ao réu Renan Victor Baldan Florido, substabelecendo a procuração ao também réu Mário Augusto Paschoalino. Os antigos proprietários, ao tomarem conhecimento do ocorrido, imediatamente revogaram a procuração e comunicaram a autora. Aduziu que os carnês de IPTU do imóvel sempre foram encaminhados ao imóvel onde residem seu vice-presidente técnico e a diretora jurídica, fato apto a demonstrar o exercício da posse. Logo após a aquisição, a autora locou parte do imóvel à empresa Casali & Carmelo Ltda ME. Discorreu sobre a necessidade de manutenção de sua posse e requereu a anulação do negócio jurídico de venda e compra celebrado entre as réus. Requereu a concessão de liminar, com posterior confirmação para manutenção de posse, além da anulação da venda e compra celebrada entre Francisco e Renan. Juntou documentos.

A autora emendou a petição inicial limitando o pedido à proteção possessória.

Foi designada audiência de justificação prévia e os réus foram citados.

**Francisco de Assunção Pereira da Silva** apresentou contestação onde sustentou, em resumo, que o bem imóvel da presente lide realmente lhe pertencia e a autora tinha intenção de adquiri-lo, mas as negociações não avançaram. A autora passou a ocupar o imóvel na condição de locatária e como o réu percebeu que não haveria venda e compra estabeleceu a condição da autora continuar pagando o IPTU. Anos se passaram e a autora permaneceu no local sem pagar aluguel ao proprietário, quando o réu então resolveu vendê-lo para Renan Victor Baldan Florido. Não houve permuta entre as partes, tendo ele adquirido um terreno da autora, do qual pagou R\$ 50.000,00 no ato da assinatura do contrato. Argumentou que a autora não provou sua posse ou a turbação praticada pelo réu e requereu a improcedência do pedido, com revogação da liminar e reintegração da posse a seu favor. Juntou documentos.

**Renan Victor Baldan Florido** também contestou. Preliminarmente, alegou ser parte ilegítima para estar no polo passivo da demanda. No mérito, afirmou que a autora não teria juntado provas para comprovar suas alegações e que o único contrato seria o particular de promessa ou compromisso que o casal Adriana Aparecida de Novaes Carvalho e seu marido Edson Pereira de Carvalho teriam assinado em 31/07/2002,


**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**

compromissando a venda para Francisco de Assunção Pereira da Silva e sua mulher. Sustentou que Francisco vendeu o imóvel a ele conforme procuração outorgada pelos antigos proprietários. Afirmou que a notificação de Adriana e Edson, em 16/03/2017 teria sido posterior à data da transmissão da propriedade, que já estaria legitimada pela procuração de 14/03/2017 que naquele momento estava em pleno vigor. Aduziu que o negócio jurídico celebrado entre ele e Francisco está devidamente aperfeiçoado e quitado, de modo que sua posse está legitimada pelo domínio. Requereu a improcedência. Juntou documentos.

A autora apresentou réplica.

O réu **Mário Augusto Paschoalino** foi devidamente citado e não apresentou contestação.

**É o relatório.**
**Fundamento e decido.**

O pedido comporta julgamento antecipado, nos termos do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil, pois não há necessidade de outras provas, haja vista o teor das alegações das partes e documentos apresentados, que bastam para a pronta solução do litígio.

De início, é caso de se reconhecer a ilegitimidade passiva do réu **Mário Augusto Paschoalino**.

Com efeito, nesta demanda discute-se apenas a questão possessória afetada pelos negócios jurídicos celebrados entre as partes. Este réu atuou apenas como mandatário do corréu **Francisco de Assunção Pereira da Silva** no negócio jurídico de venda e compra celebrado com o réu **Renan Victor Baldan Florido** tendo por objeto o imóvel que a autora deseja ser mantida na posse.

Embora este réu possa ter tido alguma atuação mais positiva no tocante à celebração da avença, percebe-se que ele representou o vendedor no ato da assinatura da escritura pública, sendo certo que o titular da relação jurídica era o mandante, no caso, o réu Francisco.

Como se trata de ação possessória e este representante não teria praticado

**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**

nenhum ato pessoal tendente a afetar a posse reclamada pela autora, antes apenas representou o vendedor, é certa a impertinência subjetiva dele para a causa, daí a ilegitimidade.

De outro lado, não há que se falar em ilegitimidade passiva do comprador do imóvel, o réu Renan, porque não é objeto de cognição judicial a validade dos negócios jurídicos aqui denunciados. A ação é possessória, de modo que apenas é necessário analisar se este réu praticou algum ato que fosse tendente a afetar a posse que a autora pretende defender.

E a resposta é positiva, porque tendo ele adquirido o imóvel objeto da controvérsia (embora questionada a validade do negócio de forma incidental) e ali comparecido visando exercer direitos inerentes àquele que ostenta a qualidade de dono, tem-se por certo o eventual atingimento na esfera jurídica de terceiro (posse), revelando-se a possibilidade de que ele figure no polo passivo desta demanda, destinada justamente à proteção possessória.

No mérito, o pedido é procedente.

A autora afirma ter adquirido mediante permuta a chácara nº 18, da quadra 09, situado no loteamento denominado Vale Santa Felicidade, contrato este celebrado com o réu Francisco, tendo dado em troca um terreno localizado na Rua Estados Unidos, loteamento Morada do Sol. O negócio não foi levado a registro, embora o réu já tenha alienado o terreno recebido em troca a terceira pessoa, em razão de procuração a ele outorgada pela autora.

Ocorre que o réu Francisco, de má-fé, percebendo que a chácara ainda permanecia em nome dos antigos proprietários, solicitou a estes a outorga de procuração para que fosse regularizada a venda, tendo alienado o mesmo imóvel ao corréu Renan, desrespeitando o contrato de permuta antes celebrado. Por isso, em resumo, alega a nulidade desta venda.

Na audiência de justificação prévia, o representante da autora disse que a chácara foi objeto de permuta com um terreno localizado na Rua Estados Unidos com o Sr. Francisco. Afirmou que havia três imóveis envolvidos na negociação: a chácara de propriedade de Adriana e Edson; o terreno de propriedade da Associação e uma outra casa


**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**

de propriedade do Francisco. Todos os negócios seriam celebrados por meio de procurações e Francisco foi o intermediador dessas relações. A associação está há 15 anos instalada no local. A associação não deu destinação ao imóvel para cumprimento de suas finalidades, mas promoveu uma locação a terceira pessoa. Disse ter certeza que a associação não recebeu R\$ 50.000,00 pela venda do terreno, porque o que ocorreu foi uma permuta.

Francisco de Assumpção Pereira da Silva, afirmou ter sido procurado pela associação porque ela queria ampliar suas atividades e desejava adquirir a chácara, que estava em nome de um casal de quem ele havia comprado. Outorgou uma procuração à autora para que ela fosse administrando a chácara e solicitou que lhe fosse outorgada uma procuração do terreno situado na cidade. O contrato de venda e compra nunca foi providenciado pela autora junto a uma imobiliária conforme prometido e a associação lá permaneceu. Existia entre as partes um contrato verbal para que a autora continuasse cuidando do local, desde que efetuassem o pagamento do IPTU. No início de 2017 resolveu vender a chácara e outorgou a escritura ao réu Renan. Como não pode estar presente no ato de lavratura da escritura, substabeleceu a procuração ao réu Mário. Antes de vender a chácara a Renan, não procurou a associação para informá-los sobre a intenção de alienar o bem e explicou ao comprador acerca da existência da associação no local. Sobre a revogação da procuração de Adriana e Edson a ele conferida explicou que procurou revogar o substabelecimento antes dado e foi impedido pelo Tabelionato sob a alegação de que seria necessária a presença do substabelecido e como sentiu resistência da associação, procurou os antigos proprietários da chácara para que dessem outra procuração a ele, a fim de que se formalizasse a venda a Renan. Este comprador foi informado sobre a presença da associação no imóvel.

Mário Augusto Paschoalino informou ter atuado como procurador de Francisco na venda do imóvel a Renan. Não tinha conhecimento dos detalhes que envolveram a negociação, tendo comparecido ao cartório a pedido de Francisco, que estava com problema de saúde e não poderia comparecer ao ato. Sequer sabe onde fica a chácara e disse que muitas pessoas apareceram alegando serem donas do imóvel, de modo que não sabe ao certo o que ocorreu.


**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**

Renan Vitor Baldan Florido disse ter comprado a chácara em conjunto com seu tio. Pagou R\$ 80.000,00. Várias pessoas se apresentaram como donas do imóvel, até que ele chegou ao Francisco, com quem compareceu ao local. Viu que existia alguém instalado ali, mas nada relacionado à associação de cães. Apesar de ter comprado a chácara com o tio, o registro apenas se deu em seu nome porque o colateral assim desejou. Afirmou que foi mencionada a existência de uma associação, porém esta não foi informada sobre a venda que seria realizada.

Estes elementos, aliados à prova documental produzida, são suficientes para o julgamento da causa.

Dispõe o artigo 1.196, do Código Civil que: *Considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade.* Bem se vê, de plano, que a posse é um senhorio de fato sobre a coisa, um poder efetivo sobre ela. O possuidor nem sempre é o proprietário, o qual ostenta um senhorio jurídico.

Em se tratando de ação possessória, o desfecho da demanda deve se dar em benefício daquele que demonstrar melhor posse. E o artigo 560, do Código de Processo Civil, dispõe que compete ao autor dessa ação comprovar: (i) a sua posse; (ii) a turbação ou o esbulho praticado pelo réu; (iii) a data da turbação ou do esbulho; (iv) a continuação da posse, embora turbada, na ação de manutenção, ou a perda da posse, na ação de reintegração.

A posse exercida pela autora é incontroversa e longínqua (há mais de 15 anos). A questão da validade dos negócios jurídicos aqui informados é apenas incidental para resolução desta ação e seu desfecho não implicará em afirmação em um ou outro sentido, o que cabe apenas em ação própria destinada a analisar com profundidade estas questões, particularmente sobre a natureza jurídica do contrato em tese firmado entre a autora e o réu Francisco e a higidez da venda posteriormente celebrada entre este e o corréu Renan.

Pelos documentos que instruíram a petição inicial, percebe-se a existência de uma cadeia de negócios envolvendo a autora e o réu Francisco com a outorga, não usual neste tipo de avença, de procurações recíprocas, o que este último justificou como forma de





**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**

permitir a "administração" tanto do terreno por ele adquirido da autora quanto da chácara inicialmente negociada, mas cuja venda não foi concretizada, embora ele tenha permitido a permanência desta pseudo compradora no local (a autora), desde que efetuasse o pagamento do IPTU.

Francisco adquiriu a chácara em 31/07/2002 dos então proprietários Adriana e Edson (fls. 48/49). Na mesma data, adquiriu o terreno da autora localizado na Rua Estados Unidos (fls. 53/55). Embora afirme ter pago o valor de R\$ 50.000,00 (o que descaracterizaria a permuta alegada pela autora) nenhum documento comprobatório do pagamento foi juntado aos autos.

De outro lado, a transferência da posse dessa chácara é incontroversa, porque o réu Francisco admitiu, na sua versão, ter permitido que a autora lá se instalasse e administrasse o imóvel, desde que arcasse com o pagamento do IPTU. O custeio deste tributo pela autora está devidamente provado pelos carnês e comprovantes de pagamento juntados aos autos, observando-se que o envio se deu ao endereço do vice-presidente da associação (fls. 205/222).

A procuração que o réu Francisco alega ter outorgado à autora para que ela administrasse a chácara enquanto o contrato de venda e compra não era formalizado (o que nunca ocorreu conforme as próprias partes reconheceram), trata-se de um substabelecimento firmado em 17/09/2002. Ao menos a partir desta data, é certo que a associação passou a ter posse sobre mencionado imóvel. Ocorre que os proprietários que figuravam no registro dessa chácara (matrícula nº 94.658 – fls. 178/179) outorgaram uma nova procuração, a pedido de Francisco, em 14/03/2017 (fls. 69/70) e este, no dia 15/03/2017, alienou o imóvel ao corréu Renan (fls. 71/73), que no dia seguinte prenotou o título para registro no fôlio real.

Dentro deste cenário, temos o seguinte na presente demanda: um réu, Francisco, que iniciou uma tratativa de venda da chácara à autora, a qual ele alega não ter se concretizado sob a afirmação de que comprou um terreno da autora e não o trocou pela chácara, sem fazer prova alguma do pagamento do preço; este mesmo réu outorgou uma procuração à autora para que ele "administrasse" este imóvel, isso nos idos de 2002, e desde então a autora permanece no local, ainda que com posse indireta; em 14/03/2017, os



**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**

proprietários que figuravam no registro outorgaram uma procuração ao réu Francisco, o qual alienou referida chácara ao corréu Renan em 15/03/2017, observando-se que este mandato foi revogado em 16/03/2017 (fls. 79/80).

Ou seja, tem-se que, de um lado, a autora exerce posse no local há mais de 15 anos. Embora o réu Francisco possa ter exercido posse por pequeno espaço de tempo, há certa dúvida sobre o negócio jurídico celebrado entre ele e a autora, cuja validade não se discute nesta demanda.

De outro lado, há a presença do réu Renan, o qual também não faz prova alguma do pagamento do preço para o réu Francisco, a despeito da afirmação de ter pago R\$ 80.000,00 para a aquisição dessa chácara. Ademais, este réu nunca exerceu posse sobre o imóvel, porque quando o adquiriu já sabia da existência de terceiros no local, de modo que estaria inviabilizada a proteção possessória para ele nesta demanda, justamente porque ele nunca teve poder de fato sobre o bem.

Neste contexto, é imperiosa a preservação de uma situação de fato já consolidada e em favor da parte autora, ao menos até que se ultime a discussão sobre a validade dos negócios jurídicos que envolveram o imóvel objeto da causa, em especial no tocante ao detentor do domínio.

Ante o exposto:

**I – julgo extinto o processo, sem resolução do mérito, em relação ao réu Mário Augusto Paschoalino, com fundamento no artigo 485, inciso VI, do Código de Processo Civil;** deixo de impor à autora os ônus de sucumbência porque este réu não resistiu ao pedido;

**II - julgo procedente o pedido, para determinar a manutenção da autora na posse do imóvel descrito na inicial (objeto da matrícula nº 94.658 do CRI local), ratificando-se a liminar; em consequência, julgo extinto o processo, com resolução do mérito, com base no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil;** condeno os réus Francisco e Renan ao pagamento das despesas processuais, além de honorários advocatícios arbitrados por equidade em R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), na proporção de metade sob responsabilidade de cada réu, quantia que está em consonância com as diretrizes do artigo 85, §§ 2º e 8º, do Código de Processo Civil,





**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**

respeitado o disposto no artigo 98, § 3º, do mesmo diploma legal, pois **defiro ao réu Francisco a gratuidade de justiça, anotando-se.**

Os alugueres percebidos pela autora deverão continuar a ser depositados nos autos até o trânsito em julgado desta sentença. Isso porque, caso se tenha por definitiva a posse de boa-fé da autora, ela terá direito aos frutos civis do imóvel, conforme artigo 1.214, *caput*, do Código Civil.

Expeça-se certidão de honorários à douta advogada nomeada (fl. 134) nos termos do convênio DPE/OAB-SP.

Publique-se e intime-se.

Oportunamente, dê-se baixa e ao arquivo.

São Carlos, 16 de julho de 2018.

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