



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

SENTENÇA

Processo nº: **1006313-18.2017.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Imissão Na Posse - Aquisição**
 Requerente: **Livia Maria dos Santos Costa e outro**
 Requerido: **Antônio Socorro da Costa e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Vilson Palaro Júnior**

Vistos.

LIVIA MARIA DOS SANTOS COSTA E ELIANE ALINE COSTA, qualificado(s) na inicial, ajuizou(aram) ação de Imissão Na Posse em face de Antônio Socorro da Costa e Reginaldo Luciano da Silva, também qualificado, alegando que as autoras seriam filhas de *Laura Correa da Costa* e *Antônio Socorro da Costa*, os quais, teriam, mediante acordo judicial firmado em 20/06/1995 nos autos da ação de divórcio, se obrigado a doar às autoras o imóvel localizado na *Rua José Teixeira, nº 451, Lote 22A, da quadra 120, do Jardim Santa Felícia*, com reserva de usufruto ao genitor *Antônio Socorro da Costa*, porém os genitores não teriam cumprido o acordo e o genitor das autoras, *Antônio Socorro da Costa*, teria doado o mesmo imóvel para a *Maria Aparecida Citron Costa*, situação que teria motivado as autoras a impetrarem a medida judicial reivindicando a doação prometida, bem como a perda dos direitos do genitor sobre usufruto do imóvel por conta da doação ilegal realizada, todavia, mesmo com a procedência da ação que teria determinado a transferência da propriedade plena, o genitor teria se negado a entregar as chaves e transferir a posse do imóvel às autoras, as quais, teriam constatado que outras pessoas estavam residindo no imóvel e estas teriam se negado a entregar eventual contrato de locação, o que teria motivado as autoras impetrarem a medida cautelar de antecipação de provas, objetivando a constatação da posse irregular do imóvel e cientificar os possuidores das irregularidades, e teria sido constatado pelo Oficial de Justiça que o imóvel está alugado, figurando como locatário o *Reginaldo Luciano da Silva* e, como locador o genitor das autoras, *Antônio Socorro da Costa*, e o contrato teria sido firmado em 19/06/2016, ou seja, após o trânsito em julgado da ação que transferiu a propriedade plena do imóvel as autoras e o locatário estaria se negando a transmitir a posse do imóvel às autoras, bem como persistindo em permanecer no imóvel de forma ilegal, mesmo após ter sido notificado pela medida cautelar de antecipação de provas; diante do exposto, requereu seja concedido tutela antecipada nos termos do art. 273 CPC, determinado a imediata desocupação do imóvel e imissão da posse em nome das autoras, requereram ainda, seja o requerido, *Antônio Socorro Costa* devidamente citado por Carta Precatória na cidade de *Tupi Paulista- SP*, seja a ação julgada totalmente procedente determinando aos requeridos a desocupação definitiva do imóvel, a fim de serem as autoras imitidas na posse do imóvel, uma vez que seriam as legítimas proprietárias, ademais, requereram, caso seja necessário, o reforço policial ao cumprimento do mandado de imissão de posse, no mais, requereram a condenação dos requeridos no pagamento do aluguel mensal na importância de R\$700,00 por mês, contados a partir de 31/10/2016 e sejam os requeridos compelidos a depositarem em juízo os valores referentes ao contrato de locação que firmaram entre si referente ao imóvel de propriedade das autoras até a data da permanência no imóvel e sejam os requeridos



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

condenados nas custas processuais e honorários advocatícios a serem fixados.

A antecipação da tutela foi indeferida.

A audiência de conciliação resultou infrutífera.

O réu *Antônio Socorro da Costa* contestou alegando que a presente ação não pode prosperar, uma vez que as autoras não teriam obedecido a reserva de 50% do imóvel para o réu *Antonio Socorro da Costa* quando da doação do imóvel para elas, à vista do que requereu a improcedência da ação com a condenação das autoras nas custas processuais e honorários advocatícios.

O réu *Reginaldo Luciano da Silva*, apesar de devidamente citado (fls. 111), deixou de contestar o feito, tornando-se revel.

As autoras replicaram alegando que a contestação não merece provimento, pois conforme sentença de fls. 21 a 32 dos autos, os genitores das autoras, quando do divórcio, se comprometeram a doar 100% do imóvel às autoras, suas filhas, na época menores, porém, não cumpriram a obrigação; diante do exposto, reiteraram os termos da inicial.

É o relatório.

DECIDO.

O feito comporta julgamento antecipado, conforme permite o artigo 355, inciso I do Código de Processo Civil, à vista das provas existentes nos autos, suficientes para o deslinde da questão.

A ação de imissão de posse possui nítida natureza petítória, pois que destinada ao proprietário que jamais teve posse do bem, mas que visa obtê-la.

O seu fundamento está no artigo 1228 do Código Civil que assegura ao proprietário do bem o direito de seqüela, isto é, o direito de buscar a coisa onde se encontra e em poder de quem se encontra.

São requisitos de admissibilidade da ação de imissão de posse: "a) que o autor tenha a titularidade do domínio sobre a coisa reivindicada; b) que a coisa seja individuada, identificada; c) que a coisa esteja injustamente em poder do réu, ou prova de que o mesmo dolosamente deixou de possuir a coisa reivindicada.

No caso em tela, a prova carreada aos autos demonstra que as autoras adquiriram, através de sentença judicial revestida de força de escritura pública de doação a propriedade do imóvel descrito na inicial (fls. 21/29), a qual se encontra devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis, conforme exige o artigo 1227 do Código Civil (cf. fls. 18/20).

Destarte, confrontando-se o direito das partes, com relação à imissão na posse, há de prevalecer aquele que esteja alicerçado no direito real de propriedade, na espécie, as autoras, a quem deve ser garantido o exercício pleno de todos os direitos inerentes ao domínio, entre os quais se inserem o uso e fruição da coisa.

Em sua contestação o réu alega apenas que "*as autoras não obedeceram à reserva de 50% do imóvel para o réu Antonio Socorro da Costa quando da doação do imóvel para elas.*"

No entanto, estes autos não mais discutem a validade da doação ou não, ou mesmo seus requisitos, porquanto a outorga de escritura de doação e, assim, a manifestação de vontade do réu foi suprida pela sentença judicial de fls. 21/30. Destaco, inclusive, que citado título judicial já havia consignado que nenhuma reserva ao réu fora ajustada, nem mesmo o usufruto.

Assim, a propriedade do imóvel objeto dos autos pertence em sua integralidade às autoras, conforme consta expressamente da matrícula do imóvel (54.140)

1006313-18.2017.8.26.0566 - lauda 2



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

acostada as fls. 18/20.

E assim sendo, tem-se que a locação firmada pelo réu *Antonio* e o requerido *Reginaldo* foi celebrada ao arrepio da lei, porquanto o imóvel foi dado em locação por quem não tinha qualquer autorização do proprietário para tanto, o réu *Antonio* deu em locação uma coisa alheia, como se fosse própria.

Logo, em razão do direito de sequência, as autoras tem a prerrogativa de reaver o imóvel de quem indevidamente o possui e, no caso, o réu *Reginaldo* não possui qualquer título legítimo que lastreie a posse até então exercida. Pois, como já dito acima, a locação foi firmada por quem não tinha qualquer autorização das proprietárias.

A posição jurisprudencial não diverge, senão vejamos: *"IMISSÃO DE POSSE - Ação intentada pelo donatário em face dos possuidores diretos - Ação julgada extinta, sem resolução do mérito - Descabimento - Imissão de posse que pode se voltar contra terceiros que ocupem o imóvel - Partes legítimas - Decreto de extinção afastado - Aplicação do artigo 515, § 3º, CPC - Pretensão à consolidação da propriedade - Jus possidendi decorrente do título dominial - Extinção do usufruto em razão do falecimento da usufrutuária - Locação feita por quem não tinha autorização do proprietário autor - Ocupação indevida - Pedido de indenização improcedente no caso - Sentença reformada para julgar-se procedente em parte a ação - Recurso provido"*(cf; Apelação Com Revisão 9178595-63.2003.8.26.0000 - TJSP - 29/10/2008).

Assim, a imissão na posse é procedente.

Resta, agora, analisar o pedido de indenização pela ocupação indevida.

Mister ressaltar que *Reginaldo* é parte legítima para compor o polo passivo do presente feito, pois, além de figurar como locatário no contrato clandestino firmado com o Sr. *Antonio*, ocupa de fato o imóvel na atualidade, sendo, portanto, atingido pelos efeitos da sentença que determina a reintegração de posse.

O esbulho, por seu turno, caracterizou-se pela ocupação ilegítima do imóvel pelo réu *Reginaldo*, fato presumido como verdadeiro, ante a sua revelia.

Não obstante, mesmo considerando-se que *Reginaldo* tomou posse do imóvel de forma legítima, na condição de locatário de quem o possuía de fato, a procedência do pedido inicial é de rigor.

Isso porque cabia ao locatário, antes de fechar negócio com o corréu *Antonio*, possuidor aparentes do imóvel, tomar cautelas mínimas no sentido de averiguar quem de fato era proprietário do bem, o que poderia facilmente ser realizado mediante consulta ao cartório de registro imobiliário local, de acesso público.

Conclui-se, portanto, que a ocupação do imóvel por *Reginaldo* se deu de forma clandestina, o que caracterizou o esbulho.

E assim sendo, o art. 1.212 do Código Civil garante ao esbulhado o direito a indenização pelos prejuízos causados pelo esbulho.

Demonstrada a ilegalidade da privação da posse de imóvel, presume-se a ocorrência de lucros cessantes em favor de suas proprietárias, as autoras, correspondentes aos aluguéis que deixou de auferir no período.

Na mesma diapasão julgado do Colendo Superior Tribunal de Justiça: *"A simples impossibilidade do uso de imóvel por quem tem direito a sua posse é ato causador de dano, porque se presume que o proprietário desfrute do seu bem, obtendo renda em decorrência. Eventual permanência posterior de não utilização do imóvel nada significa, porque constitui direito do proprietário deixar relevante no caso é não ter podido o proprietário utilizar-se do bem durante determinado tempo por ato ilícito de outrem. Devido ao ilícito há o direito à indenização pela renda que poderia ter sido obtida se ele*



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

não sucedesse.” (STJ - AREsp 006416, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, J. 26/04/2012).

Assim, de rigor a condenação do requerido *Antonio*, que vinha recebendo aluguéis relativos ao imóvel que não lhe pertence, a restituição dos valores recebidos referentes ao contrato de locação firmado entre os réus, que teria se iniciado em 19/06/2016, com término previsto para 18/06/2017 (*cf.* contrato de fls. 42/44), valores que deverão ser acrescidos com juros moratórios e correção monetária a contar dos respectivos vencimentos.

Por conseguinte, a partir da citação nestes autos, posto que a citação nos autos que cuidaram da produção antecipada de prova não é suficiente para determinar o início do esbulho, haja visto tratar-se de medida preparatória, e até a data da efetiva reintegração das autoras na posse do imóvel, condeno os réus, solidariamente, ao pagamento de remuneração consistente em aluguel mensal pelo uso do bem, que fixo no valor de R\$ 700,00, uma vez que o valor não foi impugnado pelos réus, bem porque é o valor entre eles ajustado em referido contrato de locação, valor que deverá ser acrescido de juros moratórios e correção monetária a contar dos respectivos vencimentos.

Os réus sucumbem e deverão, assim, arcar com o pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% do valor da condenação, atualizado.

Isto posto JULGO PROCEDENTE a presente ação, em consequência do IMITO as autoras LIVIA MARIA DOS SANTOS COSTA E ELIANE ALINE COSTA na posse do imóvel da *Rua José Teixeira, nº 451, Lote 22A, da quadra 120, do Jardim Santa Felícia*, e atento ao pedido liminar, **antecipo a tutela para que dita imissão na posse seja cumprida imediatamente, servindo-se de cópia do presente como mandado**, nos termos do que autorizam os Pareceres Normativos CGJ nº 902/2007-J e nº 631/2011-J, observando-se não possa dita determinação ser atingida por efeito suspensivo concedido a eventual recurso de apelação que venha a ser interposta, nos termos do que regula o inciso V do §1º, do art. 1.012, do Código de Processo Civil; CONDENO o(a) réu Antônio Socorro da Costa a restituir às autoras LIVIA MARIA DOS SANTOS COSTA E ELIANE ALINE COSTA todos os valores recebidos a título de locação do imóvel localizado a *Rua José Teixeira, nº 451, Lote 22A, da quadra 120, do Jardim Santa Felícia* conforme contrato de fls. 42/44, e CONDENO os réus Antônio Socorro da Costa e Reginaldo Luciano da Silva, solidariamente, a pagar às autoras LIVIA MARIA DOS SANTOS COSTA E ELIANE ALINE COSTA remuneração consistente em aluguel mensal pelo uso do bem, que fixo no valor de R\$ 700,00, a partir da citação e até a data da efetiva reintegração das autoras na posse do imóvel, acrescido de juros moratórios e correção monetária a contar dos respectivos vencimentos; CONDENO os réus ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% do valor da condenação, atualizado.

Publique-se. Intimem-se.

São Carlos, 25 de maio de 2018

Vilson Palaro Júnior

Juiz de direito.

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