



**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**

**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1000330-43.2014.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Imissão Na Posse - Posse**  
 Requerentes: **MARIA GARDINA CANDIDO RODRIGUES, LUCIENE RODRIGUES DE SOUZA, LUCIANA RODRIGUES DE SOUZA e LUCI RODRIGUES DE SOUZA**  
 Requerido: **SEBASTIÃO APARECIDO RODRIGUES DE SOUZA**

Justiça Gratuita

Juiz de Direito: **Paulo César Scanavez**

**MARIA GARDINA CANDIDO RODRIGUES, LUCIENE RODRIGUES DE SOUZA, LUCIANA RODRIGUES DE SOUZA e LUCI RODRIGUES DE SOUZA** move ação em face de **SEBASTIÃO APARECIDO RODRIGUES DE SOUZA**, dizendo que são proprietárias dos imóveis localizados nesta cidade, na rua Expedita Maria Costa, 360, Cidade Aracy II, existindo sobre eles um prédio residencial e um barracão (matrículas ns. 112.760 e 71.048 do CRI local). Ambos os imóveis estão alugados para o réu, verbalmente, sendo o aluguel da casa R\$ 500,00 e o do barracão R\$ 700,00, locação essa desde 2002. Com o passamento do ex-marido da primeira autora e pai das demais autoras, ocorrido em 7.11.2011, o réu deixou de pagar os aluguéis. Recentemente, embora notificado para desocupar o imóvel, o réu colocou os imóveis à venda como se fossem de sua propriedade. Pedem sejam imitidas na posse dos imóveis, compelindo o réu a desocupa-los, condenando-o ao pagamento de honorários advocatícios e custas.

O réu foi citado e contestou às fls. 69/74 dizendo que as autoras confirmaram a existência de contrato de locação, pelo que são carecedoras da ação uma vez que a ação apropriada seria a de despejo por falta de pagamento. No mérito, ocupa o imóvel da rua Expedita Maria Costa, 3133, desde 1995. O número do prédio é esse e não o número 360 que constou da inicial. O terreno dessa casa foi adquirido através de permuta levada a efeito entre o réu e seu irmão José Maria Rodrigues de Souza, na ocasião casado com a primeira autora. O réu quem construiu o prédio assobradado existente sobre esse terreno. Seu irmão, que era proprietário de um pequeno mercado no Bairro Jockey Clube e outro mercado no Cidade Aracy II, e não tinha



**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**

condições de atender simultaneamente ambos, propôs ao réu gerenciasse o estabelecimento situado no Bairro Cidade Aracy II, assim como autorizou o réu a construir no terreno dele José Maria, situado ao lado do supermercado, o prédio residencial. O réu entregou para José Maria o imóvel da rua Lázaro Santos, 264, Cidade Aracy II, onde residem seus pais. Depois da separação de José Maria e a primeira autora, José transferiu para o réu em 2005 o fundo do comércio e desde então o réu lhe pagou aluguel pelo uso do barracão no importe de R\$ 1.000,00. O réu foi autorizado por José Maria a introduzir benfeitorias ou acessões no prédio comercial, comprometendo-se a vender para o réu esse imóvel, sem prejuízo de compensarem as despesas que o réu teria com as benfeitorias ou acessões. O réu quem ampliou o prédio do supermercado. Seu irmão faleceu antes de cumprir a promessa de venda do barracão. O réu introduziu benfeitorias em ambos os imóveis movido pela estrita boa-fé, fazendo jus à respectiva indenização e retenção do imóvel até que seja compensado. Improcede a ação de imissão de posse.

Houve réplica. Prova oral às fls. 107/110. Laudo pericial às fls. 183/213. Em alegações finais, as partes reiteraram os seus anteriores pronunciamentos.

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

As autoras são as proprietárias dos imóveis objetos das matrículas ns. 112.760 (R.02, fls. 31/32) e 71.048 (R.02, fl. 42) do CRI local. Conforme fl. 186 o sobrado residencial foi edificado sobre o lote 3133 B, da quadra 88 do loteamento Cidade Aracy (m.112.761) conforme fl. 190. Conforme fl. 188 o salão comercial foi construído inicialmente sobre o lote 3132 (matrícula n. 71.048) e posteriormente foi ampliado sobre o lote 3.133 A (matrícula n. 112.760). Além do salão comercial edificado na parte da frente dos terrenos, há construções secundárias nos fundos do terreno.

O réu disse que deixou de pagar aluguel assim que o locador, seu irmão (José Maria Rodrigues de Souza), faleceu, ou seja, 7.11.2011. Esse aluguel era pago apenas em relação ao barracão (salão comercial construído inicialmente sobre o lote 3132 e posteriormente ampliado sobre o lote 3133 A). Relativamente ao imóvel onde existe o sobrado residencial, sustenta sua condição de dono por ter efetuado permuta com o imóvel que abriga seu genitor, por isso não pagava aluguel para José Maria.

As escrituras particulares de compra e venda foram registradas em nome das autoras em 23.8.2013 (fl. 32) e 5.4.2013 (fl. 42). Estas jamais receberam aluguel do réu, relativamente ao salão comercial. Relativamente a esse imóvel, a rigor a ação pertinente seria a de locação por força do art. 5º, da Lei 8.245. O réu não trouxe recibo algum do pagamento de alugueis do salão



**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**

comercial. Disse ter adquirido o estabelecimento comercial de José Maria e não exibiu recibo algum dos alegados pagamentos parcelados.

Pelas circunstâncias do caso e considerando que o réu insiste em exigir indenização pela ampliação do salão comercial e respectiva retenção até ser indenizado pelas benfeitorias ou acessões, mais razoável que se afaste a alegada carência parcial da ação permitindo assim o enfrentamento do mérito do pedido.

O réu não trouxe mínimo documento de que tenha realizado com seu irmão José Maria Rodrigues de Souza permuta de parte do imóvel lote 3133 B, da quadra 88 do loteamento Cidade Aracy, com o terreno da Rua Lázaro Santos, 264, Cidade Aracy II. A versão da testemunha Clarice dos Santos (fl. 108), vizinha, deve ser acolhida. Afirmou que o réu quem construiu a casa ao lado do barracão. José Maria trocou meio lote da rua 84 com o lote inteiro que o réu tinha na rua 85. Antônio Rodrigues de Souza, pai do réu e de José Maria, também confirmou essa permuta de imóveis realizada pelos filhos, os quais se davam bem.

É fato que o réu quem construiu o sobrado residencial na parte do imóvel designado como lote 3133 B, local de sua residência. Não tinha outro motivo para construir nesse terreno o prédio que até hoje lhe serve de residência a não ser na condição de dono da metade desse lote e que fora obtida por força da referida permuta. O grau de amizade entre os irmãos era elevado. Por se tratar de lotes simples, não cuidaram de formalizar a permuta. O réu está sobre esse lote faz muitos anos e poderia, inclusive, pleitear a declaração de sua usucapião. Portanto, o réu é o dono de 50% do lote designado como n. 3133 B, da quadra 88 do loteamento Cidade Aracy, e respectivo sobrado residencial. Não é caso de se deferir a imissão de posse em favor das autoras relativamente a esse prédio.

Em relação ao salão comercial construído inicialmente sobre o lote 3132 e posteriormente ampliado sobre o lote 3133 A: o perito detectou às fls. 186/187 que a edificação do salão comercial, já ampliado, é visualizada em imagem aérea do ano de 1998. Os pormenores estão discriminados à fl. 187. O réu não contribuiu para essa ampliação. José Maria, ex-esposo da primeira autora e pai das demais autoras, quem construiu e ampliou o prédio. O réu em contestação disse que teria aplicado benfeitorias ou lançados acessões no prédio comercial a partir de 2005 (fl. 71), o que foi desmerecido pela foto aérea e pelas considerações de fls. 186/187. O perito destacou na letra "b" de fl. 203 que: "esta edificação recebeu melhorias como instalação de piso tipo granilite, forro de PVC e adequações nas instalações elétricas, entre outras, também não sendo possível precisar quando essas melhorias foram introduzidas". O réu não tira proveito desse quadro, pois presumivelmente realizadas por José Maria, proprietário do imóvel. O réu não trouxe documento algum em abono desse fato.



**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**

**JULGO PROCEDENTE EM PARTE** a ação para determinar a expedição de mandado de imissão de posse em favor das autoras sobre o imóvel constituído do salão comercial, lote 3132 (matrícula 71.048), e sobre o lote 3133 A (matrícula 112.760). Improcede a ação relativamente ao prédio residencial assobradado edificado sobre o lote 3133 D objeto da matrícula 112.761 do CRI local, pois pertence ao réu. Houve recíproca sucumbência, por isso cada parte arcará com o custo de seu advogado. Despesas processuais: 50% por conta das autoras, que são beneficiárias da assistência judiciária gratuita, e 50% por conta do réu que teve a AJG revogada. Depois do trânsito em julgado, expeça-se mandado de imissão de posse em favor das autoras.

P.R.I.

São Carlos, 08 de maio de 2015.

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