



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: **1004651-53.2016.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Reintegração / Manutenção de Posse - Esbulho / Turbação / Ameaça**
 Requerente: **Jair Longuinhos Ramos**
 Requerido: **Artur Ferreira Paulino**

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

Vistos.

Jair Longuinhos Ramos ajuizou ação de reintegração de posse contra **Artur Ferreira Paulino** alegando, em síntese, ter adquirido a posse e propriedade do apartamento Duplex nº 92, localizado no 9º andar do empreendimento denominado Condomínio Edifício *Giardino Di Ravello* situado na Rua Passeio das Palmeiras, nº 501, nesta cidade de São Carlos. Disse ter adquirido a posse e propriedade de referido imóvel por meio da escritura pública de dação em pagamento lavrada no dia 20 de março de 2015 perante o 3º Tabelião de Notas da comarca de Marília/SP, cidade onde ele residia, quando então mudou-se para São Carlos. Aduziu que sua posse está devidamente comprovada, mas o réu, clandestinamente, no dia 01 de março de 2016 cometeu esbulho no tocante ao imóvel de sua propriedade, ao que consta movido por uma decisão proferida no julgamento de um agravo de instrumento tirado contra decisão proferida nos autos do processo nº 1003348-72.2014.8.26.0566, em trâmite perante a 3ª Vara Cível desta comarca, onde o autor sequer é parte. Disse que nessa demanda não foi proferida nenhuma determinação possessória em favor do réu, fato que não justifica a conduta dele. Discorreu sobre uma ação judicial promovida pelo Banco Santander contra Fausto Silva Júnior, ex-sócio do réu, onde este teria se sub rogado nos direitos do credor, o que teria gerado seu intento em obter a propriedade do imóvel em discussão para satisfação de seu crédito. Afirmou que sua posse está comprovada, bem como o esbulho praticado pelo réu, de modo que ajuizou a presente demanda, a fim de que seja reintegrado na posse do bem imóvel, cominando-se multa diária ao réu. Juntou documentos.



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

Foi designada audiência de justificação, oportunidade em que foram ouvidas três testemunhas arroladas pelo autor, deferindo-se a medida liminar de reintegração de posse pleiteada.

O réu foi citado e contestou o pedido. Argumentou sobre a ausência de esbulho possessório de sua parte, porquanto adquiriu o imóvel objeto da controvérsia no dia 11.12.2014, ao passo que o autor o teria adquirido em 20.03.2015, de modo que este último é que teria cometido o esbulho possessório. Disse que o autor afirmou ter adquirido referido imóvel por meio de dação em pagamento, quando na verdade o que ocorreu foi uma verdadeira venda e compra, cuja ineficácia foi declarada por se tratar de negócio cometido em fraude à execução. Discorreu que nos autos do processo de execução nº 1003348-72.2014.8.2.0566, fundado em título extrajudicial com garantia hipotecária, movido pelo Banco Santander contra Fausto Silva Júnior, Guilherme Naves Silva e Paula Naves da Silva foi celebrado um acordo onde estes últimos reconheceram uma dívida no montante de R\$ 180.000,00, paga pelo réu, o qual se sub-rogou nos direitos e garantias do credor, dentre eles a garantia hipotecária sobre o imóvel objeto de controvérsia nestes autos. Alegou que ao tentar registrar a dação em pagamento celebrada em seu benefício foi obstado porque os executados, em fraude à execução, haviam vendido o mesmo imóvel ao autor, o que foi reconhecido no agravo de instrumento mencionado, de modo que esse negócio jurídico não possuía eficácia perante o credor, inexistindo então o esbulho afirmado. Disse que o autor se conluiou com o executado Fausto Silva Júnior na aquisição de referido imóvel e pugnou pela decretação de improcedência do pedido, revogando-se a liminar.

Designou-se nova audiência de justificação, a fim de que o réu pudesse dela participar; foram ouvidas as testemunhas anteriormente arroladas e expedida carta precatória para inquirição de uma outra, conforme requerimento de ambas as partes, seguindo-se manifestações dos litigantes.

O feito foi saneado e designou-se nova audiência para interrogatório das partes; onde ficou consignado que seriam apresentados novos documentos e, inexistindo outros incidentes, as partes apresentariam alegações finais escritas, o que foi por elas promovido.



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

É o relatório.

Fundamento e decido.

O pedido é improcedente.

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.

No caso dos autos, é certo que o autor teve posse do imóvel objeto do litígio. Da mesma forma, o réu exerceu posse sobre o mesmo imóvel, em virtude do negócio jurídico de dação em pagamento com ele celebrado pelos proprietários do bem. Isto ficou bem claro pelas provas dos autos, notadamente a prova oral produzida, tanto nas audiências de justificação, quanto na de interrogatório das partes.

Com efeito, Marco Antonio Mendes da Silva disse que o autor morava no apartamento nº 92 do edifício há mais de um ano, porém outra pessoa, de nome Artur, é que passou a ocupá-lo. Quando esta pessoa chegou no prédio, ele foi impedido de entrar, pois não era conhecido no local. Afirmou que as fechaduras do imóvel foram trocados por este novo ocupante.

Plínio César de Oliveira Dantas disse ter comprado o apartamento de Fausto e como tinha alguns acertos para realizar com Jair acabou vendendo para ele. Afirmou que Jair passou a ter a posse do imóvel, onde inclusive colocou móveis. Pelo que sabe, aproximadamente no início do mês de março de 2016, as fechaduras do apartamento foram trocadas e ele não pode mais permanecer ali. Disse que o autor teve posse do imóvel por aproximadamente um ano ou um ano e meio.


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

O síndico do prédio, Samuel Alves Pereira, relatou que conhece o autor do condomínio onde reside. No ano de 2015, o Dr. Fausto vendeu o apartamento para o Dr. Jair, quando este passou a frequentar o edifício, ocupando-o efetivamente, tendo participado de assembleias de condomínio, inclusive quitando débitos relativos à taxa condominial. Disse ter conhecido Artur no dia em que este compareceu ao local na tentativa de ingressar no imóvel, pois tinha título registrado em cartório. Esta pessoa acionou a polícia, que questionou o motivo de impedimento, pois Artur tinha matrícula registrada em seu nome, além de possuir as chaves do imóvel. Soube então que Artur chamou um chaveiro para trocar as fechaduras. Teve acesso à matrícula do imóvel e viu que a justiça havia determinado o cancelamento da venda e compra realizada com Jair. Quando este último retornou ao prédio, foi informado do ocorrido, quando ele passou a adotar as medidas judiciais.

O autor, interrogado, disse ter recebido o apartamento de Plínio em pagamento por serviços advocatícios prestados. Sabe que este vendedor tinha negócios com Fausto, o anterior proprietário do bem, pessoa que conheceu por ser advogado de Plínio. Disse que não tinha conhecimento da dação em pagamento que Fausto teria feito ao réu. Relatou ter aguardado Fausto entregar um documento a Plínio, emitido pelo Banco Santander, para que pudesse registrar a escritura, tendo consultado a matrícula e viu que não havia nenhuma pendência. Não pensou em solicitar nenhuma certidão acerca de eventuais dívidas ou ações movidas contra Plínio. Afirmou ter recebido o apartamento em dação em pagamento, em razão de uma obrigação que Plínio tinha com ele baseada nos serviços advocatícios por ele prestados. Disse que o réu retirou vários de seus pertences do apartamento quando cometeu o esbulho e que comprou o imóvel pela valor da dívida que tinha, próximo a R\$ 700.00,00.

O réu, por sua vez, afirmou ter adquirido o imóvel por meio de dação em pagamento, em razão de dívidas que Fausto tinha para com ele, relacionadas à atividade empresarial desenvolvida por ambos. Disse ter adimplido uma dívida do Fausto com o Banco Santander, que já estava em execução. Afirmou ter as chaves do apartamento, o controle do portão eletrônico, pois os recebeu de Fausto, mas certo dia foi acusado de estar invadindo o local. Afirmou que o autor, Jair Longuinhas, participou de todas as


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

negociações da dação em pagamento por ele celebrada com Fausto, tanto que ficou muito surpreso quando percebeu que ele havia registrado uma compra e venda na matrícula do mesmo imóvel. Afirmou que responsabilidades trabalhistas de Fausto foram a ele estendidas, em razão da relação de terceirização mantida entre eles, mas foram questionadas na Justiça do Trabalho.

Analisando detidamente todo o conjunto probatório, tem-se por certo, e como medida de justiça, que a demanda deve ser resolvida em favor do réu, que demonstrou ter melhor posse que a do autor.

Isso porque está bem claro que ele recebeu e exerceu posse no imóvel objeto da causa por dação em pagamento celebrada anteriormente à venda e compra firmada pelos mesmos proprietários com o autor. Sua posse teve origem na dação em pagamento realizada com estes no dia 11.12.2014 ao passo que o autor teria adquirido o mesmo imóvel, por venda e compra, no dia 20.03.2015 (fls. 12/14) ou, no máximo, considerando o acréscimo de informações não contidas na petição inicial, no dia 08.01.2015 (fls. 222/224). Logo, o negócio celebrado pelo autor com os proprietários foi posterior à dação em pagamento do mesmo imóvel ao réu, de modo que está bem clara a posse anterior deste último.

Este negócio jurídico celebrado pelo autor, em data posterior à dação em pagamento do réu deu ensejo, inclusive, à declaração de fraude à execução e consequente ineficácia do negócio jurídico (venda e compra do autor) perante o réu, conforme se vê da decisão proferida nos autos do agravo de instrumento nº 2127940-89.2015.8.26.0000. O acórdão assentou que:

Possível, entretanto, determinar que seja feito o registro da escritura de dação em pagamento independentemente do registro da alienação posterior, já que esta restou evidentemente feita em fraude à execução, em ato atentatório ao processo, sem prejuízo do pagamento dos emolumentos devidos [...]. É preciso que se confira efetividade a esse processo de execução. Depois de iniciado o processo pelo credor original, o Banco Santander S/A., houve cessão do crédito ao agravante, que se sub-rogou como credor exequente nos direitos do estabelecimento bancário. Na cessão, os devedores se comprometeram a dar em pagamento ao agravante, para fins de quitação da execução


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

*principal, o imóvel objeto da garantia hipotecária, o que foi feito. Porém, ao ser levada à prenotação tal dação, o registrador acusou dúvida em relação à garantia hipotecária ainda existente, o que forçou o agravante a demandar em juízo uma solução para o questionamento. Conforme relatou em sua peça recursal, o cessionário, “segundo a orientação/decisão do Juízo 'a quo', no intuito, sobretudo, de ver cumprido integralmente o acordo firmado entre as partes para a satisfação da execução, o Agravante Artur, administrativamente e de posse de cópia integral do processo principal, dirigiu-se ao Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos na tentativa de transferir a hipoteca para seu nome e, conseqüentemente, conseguir registrar a dação em pagamento. Porém, para sua surpresa, tomou ciência de que atos ilegais, fraudulentos e criminosos haviam sido perpetrados no bojo da matrícula do imóvel garantidor, mercê das averbações e registros datados todos de 25/03/2015 à margem da matrícula 106.501 pelo Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos” (fls. 05/06). Parece certo que o registro da referida compra e venda posterior à dação em pagamento deu-se em fraude a esta execução, dando azo a ato atentatório à dignidade do processo. Mais relevante ainda é o fato de ter sido dispensada pelo adquirente a apresentação das certidões dos distribuidores, que, ao comprador de boa fé, demonstraria a existência de pendência judicial em nome dos vendedores. Desse quadro todo outra não pode ser a solução senão a desconsideração processual do ato de registro da compra e venda do imóvel em favor de Jair Longuinhos Ramos, bem como de eventuais registros, anotações e averbações posteriores porventura lançados à margem da matrícula, pela prática de ato atentatório ao processo. (TJSP; Agravo de Instrumento 2127940-89.2015.8.26.0000; Rel. **Jacob Valente**; Órgão Julgador: 12ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Carlos; j. 11/01/2016).*

Então, resta decidido que o negócio jurídico celebrado pelo autor – o que fundamenta sua posse – teve sua ineficácia declarada perante o réu, em razão do negócio jurídico preexistente por este celebrado, consistente na dação em pagamento, de modo que não se pode admitir a tese de que ele teria cometido esbulho possessório contra o autor. Quando da prática desta suposta conduta, já havia sido determinado, pela decisão proferida no recurso mencionado, o registro da dação em pagamento celebrada pelo réu, de modo que o próprio domínio da coisa já a ele pertencia.



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

Sobre a fraude à execução, **Humberto Theodoro Júnior** ensina que: *Não se cuida, como se vê, de ato nulo ou anulável. O negócio jurídico, que frauda a execução, diversamente do que se passa com o que frauda credores, gera pleno efeito entre alienante e adquirente. Apenas não pode ser oposto ao exequente. Nesse sentido, o § 1º do art. 792 do NCPC, é expresse em asseverar que "a alienação em fraude à execução é ineficaz em relação ao exequente. Assim, a força da execução continuará a atingir o objeto da alienação ou oneração fraudulenta, como se estas não tivessem ocorrido. O bem será de propriedade do terceiro, num autêntico exemplo de responsabilidade sem débito. Da fraude de execução decorre simples submissão de bens de terceiro à responsabilidade executiva. O adquirente não se torna devedor e muito menos coobrigado solidário pela dívida exequenda. Só os bens indevidamente alienados é que se inserem na responsabilidade que a execução forçada faz atuar; de sorte que, exauridos estes, nenhuma obrigação ou responsabilidade subsiste para o terceiro que os adquiriu do devedor.* (Curso de Direito Processual Civil. Vol. III. 50 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017, p. 323).

Ocorre que o caso dos autos apresenta uma particularidade que não pode passar despercebida, o que inclusive ensejou a prolação da decisão no agravo de instrumento onde reconhecida a fraude com a aplicação de efetividade concreta dos efeitos da referida declaração. De fato, o réu já possuía título apto a lhe transmitir o domínio do imóvel, de modo que além da declaração de fraude à execução, reconheceu-se desde logo a higidez da dação em pagamento celebrada com ele, sendo determinado o imediato ingresso do título no fólio real.

Deixar de reconhecer proteção possessória ao réu esvaziaria o conteúdo da decisão definitiva de reconhecimento da fraude à execução praticada em seu desfavor. E na linha do quanto decidido pela instância superior, cumpre desde logo assegurar a ele os efeitos da declaração de fraude, justamente a inoponibilidade do negócio celebrado com o autor, o que aliado à determinação de pronto registro da dação em pagamento na matrícula do imóvel confere ao réu a condição de proprietário da coisa, sendo inegável seu direito ao exercício da posse.

A própria discussão da posse nestes autos por ambas as partes, com base no



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

domínio, levou à extinção da ação declaratória ajuizada pelo réu em desfavor do autor (fls. 331/335), de modo que agora cumpre dirimir aqui as repercussões dos negócios jurídicos celebrados pelos litigantes com a devida atenção à fraude já declarada nos autos da execução.

Ainda que o autor alegue não ter participado do processo onde declarada a fraude, parece inegável que nesta ação ele exerceu todo seu amplo direito de defesa, uma vez que as mesmas alegações por ele apresentadas para justificar a higidez do negócio de venda e compra por ele celebrado com os executados, seriam indicadas para justificar a impossibilidade de que seu patrimônio fosse atingido pelos atos executivos. Ainda que de modo diferido, ele pode exercitar o direito ao contraditório, respeitando-se, pois, o devido processo legal.

Ademais, cumpre assinalar que o registro anterior da dação em pagamento celebrada pelo réu foi obstado em razão da falta de cancelamento da hipoteca registrada como garantia da dívida mantida pelo Banco Santander, a qual foi quitada pelo réu em benefício dos executados e proprietários do imóvel dado em pagamento.

E, tão logo sobreveio este cancelamento, o autor, antes do réu, conseguiu registrar a venda e compra por ele celebrada em data posterior à dação em pagamento do réu. Não fosse isso, este último teria logrado êxito em registrar o negócio que a ele conferia a propriedade do imóvel, o que por certo obstaría o registro subsequente por parte do autor, em virtude da necessidade de respeito ao princípio da continuidade registrária. Em outras palavras, o imóvel teria como proprietário o réu e não poderia ser registrada uma venda realizada pelos antigos proprietários, Fausto Silva Júnior, Paula Naves Silva e Guilherme Naves Silva, os quais alienaram o mesmo bem ao autor.

Neste cenário, a posse do réu está justificada pela dação em pagamento por ele celebrada, sendo certo que ele exerceu este poder de fato sobre a coisa, pois tinha consigo as chaves do imóvel e o controle remoto do portão eletrônico da garagem – tanto que conseguiu ter acesso ao apartamento – o que foi fornecido a ele pelos proprietários à época da conclusão da avença. Ainda, o recebimento de correspondências no imóvel endereçadas ao réu (fls. 348/351) são compatíveis com a situação daquele que se comporta como dono (o que de fato o réu é) e uma vez adotada pelo Código Civil a teoria objetiva da



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

posse de Ihering, afigura-se necessário, justo e adequado, que a causa seja decidida em seu favor.

Por fim, o desfecho é dado com base nos limites objetivos da demanda, fixados pelo autor e pelo réu, dado o caráter dúplice da ação possessória. Se há pretensão de perdas e danos por alguma das partes, não cabe aqui ser resolvida a questão. Da mesma forma, ante os efeitos desta sentença para o autor, por certo que ele poderá demandar os alienantes do imóvel para obter a reparação dos prejuízos a ele causados, desde que demonstre os requisitos legais para tanto.

Ante o exposto, **julgo improcedente o pedido, revogando-se a liminar. Em consequência, julgo extinto o processo, com resolução do mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.**

Fixo o prazo de 30 (trinta) dias, a partir da publicação da sentença, para desocupação voluntária por parte do autor, sob pena de expedição de mandado de reintegração de posse em favor do réu.

Em razão da sucumbência, condeno o autor ao pagamento das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da causa, quantia que está em consonância com o artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil.

Publique-se e intime-se.

São Carlos, 18 de outubro de 2017.

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