



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Físico nº: **0006088-25.2011.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Reintegração / Manutenção de Posse - Posse**
 Requerente: **Meire Palma Bernardi**
 Requerido: **Anicezar Bernardi e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Alex Ricardo dos Santos Tavares**

A autora Meire Palma Bernardi propôs a presente ação contra os réus Anicezar Bernardi e Jair José Bernardi, pedindo: a) a manutenção da posse do imóvel por ela construído nos fundos do imóvel pertencente à Companhia Habitacional Regional de Ribeirão Preto – COHAB-RP, que tem como promitente comprador o réu Jair José Bernardi, que por seu turno adquiriu o imóvel da corré Anicezar Bernardi; b) a reintegração de posse de dois cômodos destinados à lavanderia e cozinha do imóvel construído pela autora, ocupados pela corré Anicezar Bernardi há quatro anos, a qual se recusa a desocupá-lo. Sustenta que foi a autora quem efetuou o pagamento das prestações junto à COHAB-RP, bem como do consumo de água e energia elétrica, bem como do IPTU. Aduz que não houve qualquer resistência por parte dos réus para que a autora construísse o imóvel nos fundos do terreno, pelo contrário, os réus a incentivaram, porém, agora, passaram a ameaçá-la de despejo, além das ofensas morais e agressões físicas.

O pedido liminar foi indeferido às folhas 26/29.

Os réus Anicezar Bernardi e Jair José Bernardi, em contestação de folhas 40/44, suscitam preliminar de inépcia da inicial e, no mérito, requerem a improcedência do pedido e que seja o corréu Jair reintegrado na posse do imóvel, bem como, caso comprovada qualquer benfeitoria realizada pela autora, seja declarada compensada pelo tempo que ali residiu sem ter pago qualquer valor a título de aluguel.

Réplica de folhas 76/77.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Manifestação da Companhia Habitacional Regional de Ribeiro Preto – COHAB-RP de folhas 81/84.

A autora manifestou-se às folhas 118/119 com relação à manifestação da COHAB-RP.

Decisão saneadora de folhas 121/124, determinando a realização de prova pericial.

Quesitos da autora às folhas 126/127.

Laudo pericial de folhas 160/173.

Manifestação da autora sobre o laudo às folhas 178/179.

Relatei. Decido.

Possível o julgamento diante do que foi debatido pelas partes e pelos documentos juntados, bem como pelo laudo pericial, já estando convencido este Juízo, não sendo necessária a produção de prova oral, que em nada modificaria meu entendimento.

Inicialmente, afasto a preliminar de inépcia da inicial e de falta de interesse, por serem matérias de mérito.

Quanto ao mérito, há de ser observado que a autora não pleiteia a propriedade do imóvel, mas apenas a posse.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Na posse há sempre um senhorio de fato sobre a coisa, um poder efetivo sobre ela. Segundo a lição de Caio Mário da Silva Pereira, há *“uma situação de fato, em que uma pessoa, que pode ou não ser a proprietária, exerce sobre uma coisa atos e poderes ostensivos, conservando-a e defendendo-a”* (Instituições de Direito Civil, 18.ed, atualizada por Carlos Edison Rego Monteiro Filho. Rio de Janeiro, Forense: 2002, v. IV, p. 14) e dando-lhe a sua natural função socioeconômica.

Sustenta a autora que mantém a posse mansa e pacífica do imóvel situado na Rua Manoel Gomes, 147 (fundos) há 12 anos – **confira folhas 02, último parágrafo**. Porém, alega que a área onde edificou o imóvel pertence à Companhia Habitacional Regional de Ribeirão Preto – COHAB-RP, tendo como promitente comprador seu irmão, ora réu, Jair José Bernardi, o qual sucedeu a compra da outra irmã, ora ré, Anicezar Bernardi.

Todavia, a autora não cuidou em instruir os autos com os documentos que comprovem que, de fato, exerce a posse do imóvel com *animus domini*, com por exemplo, carnê de pagamento do IPTU, comprovantes de pagamento de energia elétrica e de água.

Também sequer instruiu os autos com os comprovantes de pagamento das prestações do financiamento do imóvel que alegou terem sido por ela pagas (**confira folhas 04, primeiro parágrafo**).

Também não instruiu os autos com qualquer documento que comprove que foi ela quem construiu o sobrado nos fundos do terreno.

A prova oral não pode ser aceita para comprovar os fatos alegados pela autora, diante do disposto no artigo 401 do Código de Processo Civil.

Assim, tenho que a autora não se desincumbiu de comprovar os fatos constitutivos de seu direito, a teor do que dispõe o artigo 330, I, do Código de Processo Civil.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Ademais, o contrato de cessão e transferência de direitos celebrado entre o réu Jair José Bernardi e sua irmã Anicezar Bernardi, com a interveniência da Companhia Habitacional Regional de Ribeiro Preto – COHAB-RP encontra-se em plena vigência (**confira folhas 94/105**).

A cláusula Décima Quinta, parágrafo único, do referido contrato, estabelece que se a rescisão for motivada pelo cessionário, declara ele que abre mão das benfeitorias e ou ampliações eventualmente já realizadas, ficando incorporadas ao imóvel e a favor da COHAB-RP, sem que tenha o cessionário qualquer direito a retenção ou indenização (**confira folhas 97**).

Diante disso, considerando que o possuidor é aquele que tem a aparência de proprietário, não fiquei convencido de que a autora possui a posse do imóvel com *animus domini*, nem tampouco que tenha sido ela quem edificou o imóvel nos fundos do terreno, do qual pleiteia a manutenção e a reintegração de posse.

De outro giro, nos termos do artigo 922 do Código de Processo Civil, de rigor o acolhimento do pedido contraposto do réu, de ser reintegrado na posse do imóvel edificado nos fundos do terreno sob o nº 147 da Rua Manoel Gomes, nesta, ocupado pela autora.

O documento colacionado às folhas 54, relativo ao IPTU do exercício de 2010, comprova que o réu, ao menos, detém o carnê do IPTU, ainda em nome da corré Anicezar Bernardi, e se refere à totalidade do imóvel, ou seja, 200 m².

Também o recibo de folhas 66, colacionado pelos réus, comprova o pagamento da prestação do imóvel (**confira folhas 66**).

Nesse contorno, não tendo a autora comprovado que edificou às suas custas o sobrado, não há que se falar em compensação por quaisquer benfeitorias eventualmente realizadas no imóvel.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

O fato de a autora residir no imóvel, como constatado pelo *expert* às folhas 169, não configura o direito à posse, máxime por não ter instruído os autos com documentos que possam levar o magistrado à conclusão de que a posse se dá com *animus domini*.

Diante do exposto, rejeito o pedido formulado na inicial e acolho o pedido contraposto formulado pelo réu Jair José Bernardi, reintegrando-o na posse do imóvel em discussão, deferindo à autora o prazo de 30 (trinta) dias para desocupação voluntária, sob pena de desocupação forçada, resolvendo o processo com resolução do mérito, com fundamento no artigo 269, inciso I, do Código de Processo Civil.

Sucumbente, condeno a autora no pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, estes fixados em 20% do valor da causa, ante o longo tempo de tramitação do feito, corrigido monetariamente desde o ajuizamento da ação e acrescido de juros moratórios de acordo com Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que serão devidos a partir da data da publicação desta sentença.

Decorrido o prazo de desocupação voluntária, fica deferida a expedição de mandado de desocupação forçada, mediante provocação do interessado.

Oportunamente, arquivem-se os autos.

P.R.I.C.

São Carlos, 24 de abril de 2015.

Juiz Alex Ricardo dos Santos Tavares

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