



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: **1005884-85.2016.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Responsabilidade Civil**
 Requerente: **Adail Zeuli e outro**
 Requerido: **Franca Lia Giometti Casale**

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

Vistos.

Adail Zeuli e Fátima Helena Langner Zeuli ajuizaram ação ordinária de indenização por evicção contra **Franca Lia Giometti Casale** alegando, em síntese, que por escritura pública de compra e venda, em 31 de janeiro de 2002, adquiriram da requerida um imóvel localizado no loteamento Parque São José, lote 02, Quadra 01, matrícula nº 97.527 do Oficial de Registro de Imóveis de São Carlos, pelo valor de R\$ 13.000,00. Ocorre que após a referida aquisição, os autores foram surpreendidos por ação de reintegração de posse, na qual se constatou o esbulho de áreas sobrepostas, mais especificamente de 248,90m² do lote 34 do loteamento Jardim São Paulo, em nome de Nelson Lages e sua esposa, esbulhados pelo lote 02, do loteamento Parque São José, em nome dos autores. Assim, para não prejudicar os negócios da empresa, foi necessária a recompra do imóvel pelo valor de R\$ 340.000,00, o qual foi pago por meio do cheque nº 100847, no valor de R\$ 300.000,00 em 28 de outubro de 2013 e transferência bancária no valor de R\$ 40.000,00 em 12/12/2013, com contrato definitivo em 24/03/2015. Desse modo, diante do direitos de receber pela coisa evicta, requerem ampla indenização, já corrigida na data da propositura da ação, no valor somado de R\$ 482.826,40, com os ônus de sucumbência.

A audiência de tentativa de conciliação foi infrutífera.

A requerida foi citada e apresentou contestação alegando, em preliminar, ausência de denunciação da lide, tendo em vista que a ação de reintegração de posse foi


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

promovida contra os autores no ano de 2003 e o Código de Processo Civil de 1973, aplicável à época, prescrevia que a denunciação da lide era obrigatória para o exercício dos direitos que resultavam da evicção. No mérito, argumenta que houve prescrição, uma vez que o trânsito em julgado do acórdão se deu em 04/11/2011, tendo os autores pleno conhecimento do trânsito em julgado da ação e de seu teor, porém, a reparação civil se dá no prazo máximo de três anos, estando prescrita tal pretensão, pois esta ação foi ajuizada em maio de 2016. Ademais, alega que ficou constatado no laudo pericial da ação de reintegração de posse que o erro das dimensões do imóvel foi cometido pelo engenheiro agrimensor responsável pelo loteamento, Arnaldo José Mazzei, CREA 20.585, bem como pelo órgão competente da Prefeitura Municipal de São Carlos, e até mesmo pelo Oficial de Registro de Imóveis desta Comarca, tudo dando origem à matrícula nº 97.527, de onde foram extraídos os dados das dimensões do imóvel para a compra e venda realizada. Afirmar, em seguida, que na compra inicial os autores adquiriram área de 515,90 m², perdendo 248,90 m² pela ação de reintegração de posse, porém, compraram de Nelson Lages e esposa, área de 368,10m², ou seja, área 119,20m² maior. Por isso, a título argumentativo, a requerida afirma que os autores teriam direito a indenização apenas referente ao valor perdido na ação de reintegração de posse e proporcional ao valor da compra inicial em 2002, conforme laudo pericial, no valor de R\$ 205.714,00, uma vez que compraram no valor de suas próprias vontades uma área maior que a perdida e ainda contestaram a ação de reintegração também por vontade própria. Portanto, pleiteia a improcedência da ação, a condenação dos autores pela litigância de má-fé pelo valor exorbitante requerido, tendo em vista sua recompra de área maior que a perdida, ainda, o chamamento ao processo do engenheiro Arnaldo José Mazzei, CREA 20.585, responsável pelo loteamento, com o prosseguimento da ação em face deste, e, por fim, a realização de perícia técnica para dirimir as questões expostas.

Em réplica, os autores alegam, em preliminar, que diante do entendimento do Superior Tribunal de Justiça, a evicção não impede o evicto de pleitear perdas e danos em ação autônoma. Sobre a prescrição, afirmam que o prazo é contado a partir do momento da perda da coisa, que se deu apenas na data da recompra do imóvel em 28 de outubro de 2013, tendo em vista que os mandados de reintegração de posse não foram



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

efetivamente cumpridos em razão de falta de intimação de um dos adquirentes e existência de obstrução à reintegração pela existência de cercas. Por esse raciocínio, a prescrição apenas se daria em 28 de outubro de 2023, pois o prazo aplicável é o decenal (artigo 205, do Código Civil), porém, mesmo que aplicado o prazo trienal, a ação não estaria prescrita, uma vez que aforada em 04 de maio de 2016. Sobre o valor da indenização, os autores afirmam que a indenização deve ser integralmente no valor da recompra uma vez que era o valor do bem naquela data, não havendo má-fé. Por fim, afirmam que a figura processual do chamamento ao processo não é cabível e, de toda forma, a requerida apenas quer se eximir de suas responsabilidades, devendo, caso queira, buscar seus direitos por ação própria.

É o relatório.

Fundamento e decidido.

O pedido comporta julgamento antecipado, nos termos do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil, pois as alegações das partes e os documentos juntados bastam para o pronto desate do litígio.

No que se refere à denunciação da lide, é certo que o Código de Processo Civil em vigor, como se vê do disposto no artigo 125, inciso I e § 1º, acabou com a discussão acerca da obrigatoriedade da denunciação em caso de evicção, estabelecendo apenas que é admissível, e que nada impede, portanto, promoção de ação autônoma pelo evicto.

Ocorre que a aferição no caso sob julgamento há de ser feita à luz do artigo 70, inciso I, do Código de Processo Civil de 1973, vigente à época do ajuizamento da ação de reintegração de posse contra os autores. É certo que tal dispositivo sinalizava a obrigatoriedade da denunciação da lide. No entanto, o Superior Tribunal de Justiça tinha entendimento antigo de que essa denunciação não era obrigatória, mas facultativa, sendo possível reaver o preço da coisa por meio de ação própria (AgRg no Ag 917.314/PR, 4ª. Turma, Rel. Min. **Fernando Gonçalves**, julgado em 15/12/2009, DJe 22/02/2010).

No mesmo sentido, assentado a facultatividade, e não a obrigatoriedade da denunciação da lide para exercício do direito de regresso resultante da evicção, é a doutrina de **Nelson Rosenvald**, o qual, dentre vários fundamentos, assenta o seguinte, que me


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

parece fundamental: *Temos de abandonar a concepção do processo civil como um sistema isolado de normas técnicas e harmônicas. O processo é um instrumento que objetiva conceder efetividade ao direito material que, substancialmente, brota das relações privadas e das normas do CC. Trata-se de uma técnica que se coloca a serviço de uma ética. Princípios como o da boa-fé objetiva e a função social do contrato não são apenas cláusulas gerais que impõem deveres aos que ingressam em relações obrigacionais, pois precisam de concretização no corpo do processo, a fim de que a parte possa obter a prestação jurisdicional justa e efetiva* (Código Civil comentado. Coordenador **Cezar Peluso**. 9ª edição. Barueri: Manole, 2015, p. 481).

Descabe, ainda, o acolhimento do pedido de chamamento ao processo do engenheiro agrimensor responsável pelo loteamento, Arnaldo José Mazzei, CREA nº 20.585, do órgão competente da Prefeitura Municipal de São Carlos ou até mesmo do Oficial de Registro de Imóveis desta Comarca.

Com efeito, não se faz presente nenhuma das hipóteses previstas no artigo 130, do Código de Processo Civil, segundo o qual é admissível o chamamento ao processo, requerido pelo réu: *I - do afiançado, na ação em que o fiador for réu; II - dos demais fiadores, na ação proposta contra um ou alguns deles; III - dos demais devedores solidários, quando o credor exigir de um ou de alguns o pagamento da dívida comum.*

Dessa forma, caberá à requerida, se entender que é o caso, valer-se de ação autônoma para a busca de responsabilização daqueles que entende terem dado causa ao erro nas dimensões do imóvel vendido aos autores, que foi havido por ela, alienante, por herança.

Afasta-se também a alegação de prescrição trienal.

Há que se consignar que, nos termos do artigo 199, inciso III, do Código Civil, não corre prescrição pendendo ação de evicção. Assim, somente com o trânsito em julgado da sentença proferida na ação em que se discute evicção é que o prazo volta a correr. Por isso, no caso em apreço, o trânsito em julgado da ação em que os autores perderam, por decisão judicial, parte do direito sobre a coisa adquirida da alienante, ora requerida, ocorreu em 04 de novembro de 2011 (certidão de trânsito em julgado do venerando acórdão que confirmou respeitável sentença de procedência). Este é o marco



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

inicial da prescrição.

Quanto à extensão do prazo, à falta de tratamento específico pelo Código Civil, nas disposições do artigo 206, cabe assentar a prescrição decenal, prazo geral previsto no artigo 205, pois não se trata de reparação civil, na dicção do artigo 206, § 3º, inciso V, do mesmo diploma legal.

Nesse sentido é a doutrina de **Humberto Theodoro Júnior**, inserta em *Comentários ao Novo Código Civil*, volume III, tomo II, Editora Forense, 3ª ed., 2005, p. 309/311, e em acórdão do egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo, cuja ementa, clara e precisa, está assim redigida: *Apelação. Ação de indenização por danos materiais e morais decorrentes de evicção. Imóveis objeto do contrato de compra e venda que foram penhorados e arrematados para saldar dívida trabalhista do proprietário anterior. Sentença de extinção pelo reconhecimento da prescrição da pretensão dos autores. Inconformismo. Prazo prescricional que deve incidir no caso em questão é aquele previsto no artigo 205 do CC, por se tratar de hipótese sem previsão específica. Recurso provido afastar o decreto prescricional e determinar a remessa dos autos à Vara de origem para o regular prosseguimento do feito* (Apelação Cível n.º 0.005.445-63.2012.8.26.0653. Relator o eminente Des. **José Aparício Coelho**. 9ª Câmara de Direito Privado, julgado em 15/04/2014).

Desse modo, a prescrição da pretensão de indenização decorrente de evicção, no caso em apreço, dar-se-ia apenas em 04 de novembro de 2021, dez anos depois, conforme artigo 132 e §§, do Código Civil.

No mérito propriamente dito, o pedido é procedente em parte.

Cumprе lembrar inicialmente que evicção é a perda de uma coisa, em razão de decisão judicial ou ato administrativo que a atribui a um terceiro. A evicção pode ser total ou parcial. São partes na evicção o alienante, isto é, aquele que transfere a coisa viciada, de forma onerosa - no caso, a requerida; o evicto ou adquirente, ou seja, aquele que perde a coisa adquirida - no caso, os autores; e o evictor ou terceiro, qual seja, aquele que obteve decisão judicial ou administrativa a seu favor - no caso, o autor da ação de reintegração de posse.

Os autores compraram um imóvel da requerida, em 2002, e pagaram R\$


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

13.000,00. Depois disso, foram demandados por terceiro que se julgou esbulhado e, por sentença, confirmada em segunda instância, determinou-se a reintegração de posse da área objeto daquele litígio, ou seja, de 248,90m², com trânsito em julgado em 04 de novembro de 2011. Não há dúvida, portanto, que os autores, em razão da evicção, suportaram prejuízo, cabendo apenas dimensionar o valor da indenização a que fazem jus.

Vê-se, de plano, que os autores optaram pela indenização, e não pela rescisão do contrato, como facultava o artigo 455, do Código Civil. De outro lado, o alcance da indenização está disciplinado no artigo 450, do mesmo diploma, assim redigido: *Salvo estipulação em contrário, tem direito o evicto, além da restituição integral do preço ou das quantias que pagou: I - à indenização dos frutos que tiver sido obrigado a restituir; II - à indenização pelas despesas dos contratos e pelos prejuízos que diretamente resultarem da evicção; III - às custas judiciais e aos honorários do advogado por ele constituído. Parágrafo único. O preço, seja a evicção total ou parcial, será o do valor da coisa, na época em que se evenceu, e proporcional ao desfalque sofrido, no caso de evicção parcial.*

Há que se observar que o terreno objeto da matrícula nº 97.527, do Oficial de Registro de Imóveis de São Carlos, era de 515,90m². Esse foi o imóvel vendido aos autores pelo requerida. Ocorre que, como visto, na ação de reintegração de posse, assentou-se que houve esbulho de imóvel de terceiro, na ordem de 248,90m², o que representa praticamente 50% da área.

Por isso, no que tange às despesas constantes na tabela de fl. 09 da petição inicial, deve-se estabelecer que os autores têm direito à restituição apenas de 50% dos valores pagos pela compra do bem, relativos à primeira escritura, em 10/12/2001, com os emolumentos de registro, em 31/10/2002 e ITBI, em 11/12/2001. Não é caso, por óbvio, de restituição integral desses valores, porque parte do imóvel não foi objeto da ação de reintegração de posse. Assim, apenas na parte corresponde à evicção – no caso, metade – os autores fazem jus ao recebimento do que haviam pago quando da compra do imóvel.

De outro lado, todas as despesas no processo de reintegração de posse devem ser ressarcidas, conforme disposto no inciso III acima transcrito. Assim, os valores correspondentes à taxa de mandato, laudo pericial, complementação do laudo pericial,



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

preparo do recurso, porte de remessa e verbas sucumbenciais devem agora ser suportadas integralmente pela requerida. Aqui não há que se falar em qualquer mitigação.

Já no que se refere aos gastos com a segunda escritura de compra e venda, que abrangeu a área objeto da evicção, ITBI e registro, nada deve ser ressarcido. Com efeito, a compra posterior, pelos autores, do imóvel, era uma faculdade deles, e não uma imposição. Por isso, se era da conveniência dos autores a aquisição do bem, até para que não houvesse embaraço ao regular exercício da atividade empresarial ali desenvolvida, trata-se de questão estranha à requerida, a qual não pode suportar qualquer consequência. Veja-se que, caso os autores desistissem da área esbulhada, não manifestando interesse em comprá-la, a requerida nada pagaria. Logo, a indenização não pode alcançar ato de liberalidade do evicto.

Por fim, no que toca ao valor a ser indenizado, é certo que os autores noticiaram a compra, em outubro de 2013, do imóvel objeto da ação de reintegração de posse, pelo valor de R\$ 340.000,00. Ocorre que esse não deve ser o valor da indenização. De fato, a regra que estabelece reparação integral não significa reparação ilimitada, sob pena de enriquecimento sem causa.

Primeiro, porque a área comprada supera aquela reivindicada na ação de reintegração de posse. A ação tratou de esbulho de 248,90m² e o contrato firmado pelo autor com terceiros assinala área maior, de 368,10m² (fl. 513). Por isso, a indenização deve ser proporcionalmente reduzida.

Segundo, porque o preço a ser restituído será o do valor da coisa na época em que se evenceu, e não quando da nova compra e venda (recompra). Ora, não há como estabelecer que a coisa se evenceu quando os autores compraram o imóvel pela segunda vez. Entender assim, na verdade, estabeleceria que o direito surgiria a qualquer momento, indefinidamente, assim que os autores efetuassem a compra, o que na prática assinalaria uma imprescritibilidade, de todo inviável. Na verdade, a coisa se evenceu, isto é, os autores se tornaram evictos, embora não tenha perdido a posse, com o trânsito em julgado da decisão que determinou a reintegração de posse, o que ocorreu em 04 de novembro de 2011.

Logo, a indenização deve ficar restrita à área de 248,90m², cujo valor há 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

ser apurado na data em que a coisa se evenceu, ou seja, em 04 de novembro de 2011 (e não na data da segunda compra e venda), o que demandará perícia na fase de cumprimento de sentença, para liquidação do julgado, caso as partes não se componham.

Ante o exposto, **julgo procedente em parte o pedido para condenar a requerida:**

a) a restituir aos autores 50% das despesas com a primeira escritura de compra e venda, ITBI e registro, com correção monetária, utilizada a tabela prática do Tribunal de Justiça de São Paulo, a contar dos respectivos pagamentos, e juros de mora, de 1% ao mês, contados da citação nesta ação;

b) a pagar aos autores a integralidade das despesas na ação de reintegração de posse movida contra eles por terceiro, alcançando a taxa de mandato, o laudo pericial e sua complementação, o preparo do recurso de apelação e porte de remessa dos autos, além das verbas sucumbenciais, com correção monetária, utilizada a tabela prática do Tribunal de Justiça de São Paulo, a contar dos respectivos pagamentos, e juros de mora, de 1% ao mês, contados da citação nesta ação;

c) a pagar aos autores indenização correspondente à área de 248,90m² do imóvel vendido, cujo valor há de ser apurado na data em que a coisa se evenceu, ou seja, em 04 de novembro de 2011 (e não na data da segunda compra e venda), com correção monetária, utilizada a tabela prática do Tribunal de Justiça de São Paulo, a contar daquela data, e juros de mora, de 1% ao mês, contados da citação nesta ação, o que demandará, caso as partes não se componham, perícia na fase de cumprimento de sentença, para liquidação parcial do julgado.

Em consequência, **julgo extinto o processo, com resolução de mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.**

Diante da sucumbência recíproca, e considerada a extensão do acolhimento do pedido, os autores suportarão 30% das custas e despesas processuais desta ação, e pagarão honorários ao advogado da requerida, arbitrados por equidade em R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), e a requerida suportará 70% das custas e despesas processuais desta ação, e pagará honorários ao advogado dos autores, arbitrados em 10% sobre o valor da condenação, cujo montante global será apurado na fase de execução, tudo em consonância



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

com o disposto nos artigos 85, §§ 2º e 8º e 86, *caput*, do Código de Processo Civil.

Publique-se e intime-se.

São Carlos, 03 de março de 2017.

Daniel Luiz Maia Santos
Juiz de Direito

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