



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 8h às 18h
Público << Campo excluído do banco de dados >>

SENTENÇA

Processo Físico nº: **0005253-37.2011.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Reintegração / Manutenção de Posse - Arrendamento Mercantil**
 Requerente: **Maria Helena Aizza**
 Requerido: **José Antonio Bartolomeu Rodrigues e outro**
 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo**

CONCLUSÃO

Aos 02 de fevereiro de 2015, faço estes autos
 conclusos ao MM. Juiz de Direito, o Exmo. Sr.

Dr. **MILTON COUTINHO GORDO.**

Eu,....., esc., digitei e subscrevi.

Processo nº 581/11

VISTOS

MARIA HELENA AIZZA ajuizou **AÇÃO DE MANUTENÇÃO DE POSSE** com **PEDIDO LIMINAR DE INAUDITA ALTERA PARS cumulada com PERDAS E DANOS** em face de **JOSÉ ANTONIO BARTOLOMEU RODRIGUES** e s/m **ROSANA ARROYO**, todos devidamente qualificados.

Aduziu, em síntese: 1) que é senhora e legítima possuidora de dois lotes que confrontam com o lote dos suplicados; 2) que sua posse nos imóveis está sendo turbada pelos requeridos que, inexplicavelmente, procederam à derrubada de parte do muro divisório que lhe pertencia; invadiram o terreno e passaram



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das Horário de Atendimento ao Público<< Campo excluído do banco de dados >>

a construir sobre ele; 3) que em razão de tais fatos elaborou BO junto à 1ª Delegacia de Polícia de São Carlos. Pediu a procedência da ação com manutenção de sua posse.

A inicial veio instruída com os documentos de fls. 09/34.

Pelo despacho de fls. 38 foi determinada vistoria sumária, que foi apresentada a fls. 49/58.

Constatada a invasão do imóvel, pelo despacho de fls. 61/62, foi deferida a liminar de reintegração.

Os requeridos apresentaram contestação a fls. 72 e ss., alegando, em suma: 1) carência da ação, uma vez que a construção foi iniciada na propriedade deles (requeridos); 2) que conforme planta aérea original a avenida marginal não havia sido asfaltada na época da implantação do loteamento ao passo que nas fotos aéreas de hoje, ao pavimentar referida avenida a PMSC suprimiu parte dos terrenos da autora. Culminaram por pedir a total improcedência da pretensão, revogação da medida liminar e condenação da autora ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios. juntaram documentos a fls. 77/89.

Sobreveio réplica a fls. 96/105.

Pelo despacho de fls. 118 foi deferida a prova pericial requerida pelos réus e facultada a indicação de assistentes técnicos.

A autora mostrou desinteresse na indicação de assistente técnico e formulou quesitos a fls. 120/121, já os requeridos indicaram assistente técnico e apresentaram quesitos a fls. 123.

Laudo pericial juntado a fls. 171/212.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das Horário de Atendimento ao Público<< Campo excluído do banco de dados >>

Após declarada encerrada a instrução, apenas os requeridos apresentaram memoriais (fls. 227/228).

Esse, na síntese do que tenho como necessário, **é o relatório.**

DECIDO.

A posse da autora deve ser prestigiada.

Nesta LIDE se discute a posse dos imóveis matriculados no CRI sob os números 43.895 e 43.896, que a autora diz ter sido esbulhada pelos réus, confrontantes/donos do imóvel que faz divisa pelos fundos (n. 13 quadra "09", do loteamento Portal do Sol).

O ato acoimado de ilegal/esbulho vem descrito a fls. 04, item 4: derrubada de parte do muro existente nos terrenos da autora no lado da Rua Paulino Gonçalves, com retirada de um cavalete de água e abertura de valetas para fixação de alicerces.

O litígio se circunscreve então a porção identificada nas fotos de fls. 23/33, que a autora alega ter sido esbulhada.

Como já dito, a demanda analisada é possessória e, portanto, nela, não se discute propriedade mas apenas posse.

E, nos autos estão configurados os requisitos do art. 927 do CPC.

A existência de um MURO delimitando os terrenos, pelo menos desde 2004 foi apurada pelo perito oficial.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das
Público<< Campo excluído do banco de dados >>

Coube ao antigo proprietário dos imóveis que hoje pertencem à autora a edificação “há mais de 20 anos” (textual de fls. 178).

Essa limitação existiu pelo menos até 17/11/2010, quando ocorreu a demolição praticada pelos requeridos (entre 17/11/2010 e 21/04/2011 – v. fls. 179).

Os atos de limpeza e início da edificação, (também colocados em prática pelo réu) ocorreram no mesmo interregno.

Por fim, jogando verdadeira pá de cal sobre resistência dos postulados concluiu o vistor: “com relação a posse, ratificamos o que foi relatado no laudo prévio, ou seja, a autora era detentora da posse do terreno” (textual – fls. 186).

Por fim, me parece que a implantação da Av. Comendador Alfredo Maffei trouxe diminuição de área de toda a quadra “9” do sobredito loteamento, já que os lotes 1, 2 e 3 acabaram sendo parcialmente ocupados pela sobredita via pública (v. fls. 185m último parágrafo).

Chega-se, assim, a seguinte conclusão: a invasão dos requeridos deve ser reconhecida, o muro refeito e a divisa até então existente, marcada e respeitada exatamente como indicado no laudo oficial.

As medidas tendentes a concretização desse comando serão adotadas após o trânsito em julgado e acompanhadas pelo vistor oficial.

O prazo para conclusão dos trabalhos, ou seja, a obrigação de construção de novo muro e remoção de entulhos é dos réus; e será estabelecido oportunamente.

Mais, creio, é desnecessário acrescentar.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das Horário de Atendimento ao Público<< Campo excluído do banco de dados >>

Ante o exposto, **JULGO PROCEDENTE O PEDIDO INICIAL**, para o fim de reintegrar a autora na posse da porção invadida dos imóveis matriculados no CRI local sob os números 43.895 e 43.896 e determinar que os requeridos promovam o refazimento do muro e respeitem a divisa até então existente, exatamente como indicado pelo perito do Juízo.

Sucumbentes, arcarão os requeridos com o pagamento das custas e despesas do processo, honorários advocatícios de R\$ 1.000,00 e ainda os honorários periciais que fixo em definitivo em R\$ 4.000,00. Cabe consignar, que os requeridos a fls. 124 já efetuaram o depósito dos honorários provisórios no montante de R\$ 1.200,00, assim, agora, devem pagar apenas a diferença.

As medidas tendentes à concretização do comando emergente desta sentença serão adotados independentemente do trânsito em julgado. **Para tanto, com base no artigo 273 do CPC, antecipo a tutela.**

Colha-se junto ao vistor parecer sumário sobre o prazo necessário para que os réus concluam os trabalhos tendentes a colocar o imóvel como estava. Na sequência, conclusos para fixação, inclusive, da multa para eventual descumprimento.

P. R. I.

São Carlos, 24 de março de 2015.

MILTON COUTINHO GORDO

Juiz de Direito

0005253-37.2011.8.26.0566 - lauda 5



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das Horário de Atendimento ao Público<< Campo excluído do banco de dados >>

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