

**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 Digital nº: **1013537-75.2015.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Reintegração / Manutenção de Posse - Esbulho / Turbação / Ameaça**
 Requerente: **Zenilda da Silva Fernandes**
 Requerido: **Damaris Rosane Vidal Fermino e outro**

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

A autora Zenilda da Silva Fernandes propôs a presente ação contra os réus Crystian Alves de Mattos Fermino e Damaris Rosane Vidal Fermino, requerendo: a) a concessão de liminar de reintegração de posse; b) a reintegração na posse do imóvel esbulhado pelos réus.

A liminar foi deferida às folhas 30.

Os réus, em contestação de folhas 35/51, suscitam preliminar de carência da ação por falta de interesse processual e, no mérito, requerem a improcedência do pedido, invocando o princípio da função social da propriedade. Discorrem acerca da supremacia do direito à moradia adequada sobre a propriedade que não cumpre a função social. Sustentam que é responsabilidade do Estado Brasileiro e do Poder Judiciário assegurar a moradia com dignidade e o mínimo existencial aos cidadãos. Requerem a retenção por benfeitorias realizadas. Aduzem que ao adentrarem no imóvel, além das benfeitorias que realizaram, efetuaram o pagamento do IPTU desde o ano de 2008 que se encontrava em atraso. No caso de procedência da ação, requerem a devolução dos valores relativos ao IPTU, que totalizam a quantia de R\$ 2.989,50, corrigidos desde a data de seu desembolso.

Despacho de folhas 76, considerando a existência de interesse de menores, determinou a intervenção do Ministério Público.



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 Ministério Público manifestou-se às folhas 81/85, suscitando preliminar de carência da ação e, no mérito, postulou pela

Decisão de folhas 86 suspendeu temporariamente o cumprimento da liminar.

Réplica de folhas 98/108.

Relatei. Decido.

Passo ao julgamento antecipado da lide porque impertinente a prova oral ou pericial, tratando-se de matéria de direito, orientando-me pelos documentos carreados pelas partes (CPC, artigo 396).

De início, defiro os benefícios da justiça gratuita aos réus, ante o documento de folhas 74. Anote-se.

Afasto a preliminar de falta de interesse processual suscitada pelos réus e pelo Ministério Público, tendo em vista que, tratando-se de retomada da posse, a ação correta é a reintegração de posse e não a reivindicatória.

O documento colacionado pela autora às folhas 17/20 comprova que, além de proprietária do imóvel, ela detinha sua posse, pois o imóvel é objeto de locação, cuja administração foi passada à Predial Center Corretora de Valores Imobiliários Ltda. por meio de contrato de prestação de serviços (**confira folhas 21/22**), tendo o locatário anterior entregue as chaves à administradora em 20/04/2015 (**confira folhas 23**). Durante o período de locação, a autora detinha a posse indireta sobre o imóvel e, ao término deste, voltou a ter a posse direta.

No mérito, procede a causa de pedir.



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 contrato de locação de imóvel para fins residenciais colacionado às folhas 17/20 e o contrato de prestação de serviços para administração de bens imóveis de folhas 21/22 comprovam que a autora detém a posse do imóvel, destinado para locações. Durante o período de locação, a autora mantém a posse indireta do imóvel e nos períodos entre locações, a posse torna-se direta.

O esbulho restou caracterizado pela confissão ficta dos réus, os quais não impugnaram especificamente a alegação da autora quanto ao esbulho. Inteligência do artigo 302 do Código de Processo Civil.

A questão relativa à alegada falta de cumprimento da função social da propriedade trata-se de tema a ser analisado, nos termos da Constituição Federal, pelo Poder Executivo.

A Carta Magna dispõe que a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências do Plano Diretor aprovado pela Câmara Municipal (art. 182, §§ 1º e 2º e § 4º, III, da Constituição Federal).

Nesse sentido:

2215649-65.2015.8.26.0000 Reintegração de posse. Invasão. Esbulho possessório. Caracterização. Função social da propriedade. Analise que esta afeta ao Poder Executivo, para efeito de eventual desapropriação da área. Liminar. Adequação. Recurso desprovido (Relator(a): Luis Carlos de Barros; Comarca: São Paulo; Órgão julgador: 20ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 09/11/2015; Data de registro: 01/12/2015)

0018878-66.2009.8.26.0451 REINTEGRAÇÃO DE POSSE. Existência de prova bastante do efetivo exercício anterior da posse pelos autores sobre o imóvel ora ocupado pelos réus, no momento da verificação do esbulho. Consideração de que a existência de débito relativo ao recolhimento dos tributos incidentes sobre o imóvel, só por si, não importa na configuração de abandono, mesmo porque não evidenciada a cessação dos atos de posse pelos autores. Inadmissibilidade de se invocar a proteção possessória com fundamento na função social da propriedade para legitimar a invasão realizada pelos réus. Omissão do poder público em



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

adotar providências para assegurar o direito à moradia que não poderá onerar os proprietários de imóveis privados. Pedido inicial julgado procedente. Reintegração dos autores na posse do imóvel litigioso determinada. Sentença reformada. Recurso provido (Relator(a): João Camillo de Almeida Prado Costa; Comarca: Piracicaba; Órgão julgador: 19ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 23/02/2015; Data de registro: 26/02/2015)

Portanto, a desapropriação no âmbito municipal, depende da violação de plano diretor e a competência é do Poder Executivo. No sistema constitucional em vigor, a eventual falta de cumprimento da função social da propriedade, em razão da violação de plano diretor, autoriza, em tese, a desapropriação do imóvel pelo Poder Público, mas não a sua invasão ou ocupação.

Por outro lado, a ocupação de má-fé afasta a possibilidade de indenização por benfeitorias, as quais, aliás, sequer foram demonstradas pelos réus por meio de documentos.

Nesse sentido:

0000123-14.2010.8.26.0045 "APELAÇÃO - REINTEGRAÇÃO DE POSSE ESBULHO DOMÍNIO INDENIZAÇÃO OCUPAÇÃO BENFEITORIAS SENTENÇA FUNDAMENTAÇÃO FUNÇÃO SOCIAL X DIREITO DE PROPRIEDADE - I - Reconhecido que, nas ações possessórias, é irrelevante a comprovação da propriedade do bem, pois o que se discute é a posse, não o domínio Posse da autora bem comprovada pela prova testemunhal Réus que não esclareceram a qual título ocuparam o imóvel Suposta pacificidade que não elide a característica de posse injusta II - Ocupação de má-fé, que afasta a possibilidade de indenização por benfeitorias e autoriza a condenação dos apelantes ao pagamento por perdas e danos à apelada III - Sentença devidamente fundamentada nas razões para a aludida condenação, pelo fato de que a apelada ficou impossibilitada de fruir do bem, no período do esbulho IV - Demonstrado o exercício da posse pela apelada e configurada a ocupação de má-fé pelos apelantes, não há que se falar em prestígio da função social do imóvel em face do direito de propriedade - Inteligência do art. 921 e seguintes do CPC Ação procedente - Apelo improvido" (Relator(a): Salles Vieira; Comarca: Santa Isabel; Órgão julgador: 24ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 26/02/2015; Data de registro: 10/03/2015).



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

Saliento que, eventual questão social, deve ser resolvida pelos réus junto ao Poder Executivo, por meio de programas sociais governamentais, como por exemplo, o programa Minha Casa Minha Vida.

Lembro que cabe do Poder Executivo providenciar moradia aos necessitados e não ao particular ou tampouco ao Poder Judiciário.

Por último, rejeito o pedido de devolução de valores pagos a título de IPTU, primeiro, porque os documentos de folhas 66/72 não comprovam que o imposto foi recolhido pelos réus e, segundo, porque tal pedido deveria ter sido objeto de reconvenção.

Diante do exposto, acolho o pedido, resolvendo o mérito nos termos do artigo 269, I, do Código de Processo Civil, para o fim de reintegrar a autora na posse do imóvel esbulhado, confirmando a liminar de folhas 30, concedendo o prazo de 30 dias para desocupação voluntária, sob pena de retirada forçada. Sucumbentes, condeno os réus no pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, esses fixados em R\$ 1.000,00, a fim de não aviltar o exercício da advocacia, com atualização monetária a partir de hoje e juros de mora a partir do trânsito em julgado desta. Nesse ponto, vale lembrar as brilhantes palavras do presidente nacional da Ordem dos Advogados do Brasil, Marcus Vinicius Furtado Coêlho: “Os honorários dos advogados não podem ser aviltados. Devem ser considerados bem alimentar, essencial para que o profissional da advocacia seja valorizado e possa, dessa forma, fazer com que o cidadão seja engrandecido”, observando-se, todavia, os benefícios da justiça gratuita ora deferidos aos réus.

Decorrido o prazo de 30 dias e não havendo desocupação voluntária, expeça-se o mandado de retirada forçada.

Arbitro os honorários advocatícios do patrono dos réus no valor máximo previsto na tabela do convênio PGE/OAB. Com o trânsito em julgado, expeça-se a certidão de honorários.



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

Oportunamente, arquivem-se os autos.

P.R.I.C. Ciência ao Ministério Público.

São Carlos, 14 de dezembro de 2015.

Juiz Alex Ricardo dos Santos Tavares

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