



**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 Físico nº: **0016300-08.2011.8.26.0566**  
 Classe – Assunto: **Reintegração / Manutenção de Posse - Esbulho / Turbação / Ameaça**  
 Requerente: **Osni Sampel**  
 Requerido: **Ophélia Lotumolo**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Vilson Palaro Júnior**

Vistos.

OSNI SAMPEL, qualificado(s) na inicial, ajuizou(aram) ação de Reintegração / Manutenção de Posse em face de Ophélia Lotumolo, também qualificada, alegando que o imóvel da Avenida Getúlio Vargas, nº 220, São Carlos, teria sido entregue em comodato para os Srs. *Afonso Moreno e Augusto Moreno*, em data que não informa, não obstante o que os comodatários teriam feito registrar a titularidade da propriedade do imóvel em seus próprios nomes junto à Prefeitura Municipal de São Carlos, vindo ainda a compromissá-lo à venda com a ré em 13 de março de 2009, à vista do que notificou-a para rescisão do comodato e reintegração na posse.

Foi negada a reintegração liminar do autor na posse do imóvel, decisão depois mantida em grau de recurso de agravo de instrumento interposto pelo autor.

A ré contestou o pedido alegando que o autor nunca teve posse do terreno, além do que não teria apresentado o título de proprietário, de modo que carece do direito de ação; no mérito, aponta ter adquirido o imóvel após adjudicação judicial em favor da Fazenda Nacional, em ação movida contra *Afonso Moreno*, de modo a não ter praticado ato de esbulho, alternativamente ao que aponta exercer posse mansa e pacífica há mais de cinco (05) anos, o que lhe daria direito ao domínio por força da usucapião.

O autor replicou reafirmando os termos da inicial e o feito foi instruído com a oitiva de duas (02) testemunhas do autor, e com prova documental, seguindo-se alegações finais, por memoriais, nos quais as partes concluíram pela procedência das respectivas teses.

É o relatório.

Decido.

A controvérsia principal da demanda reside no fato de se saber se o autor teve ou não posse do imóvel.

Como já dito, a questão de o autor apresentar título de domínio é estranha à ação possessória, porquanto não seja a posse, enquanto poder de fato, dependente do domínio.

Diga-se mais, em termos de prova de domínio cumprirá preferir-se a prova da ré, que arrematou o imóvel em alienação judicial levada a termo pela Fazenda Nacional, conforme certidão da Transcrição nº 42.045 do Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos (*fls.* 79).

A prova dessa aquisição, pela ré, é, portanto, indiscutível, e data de 23 de novembro de 1972, ou seja, há quase quarenta (40) anos da propositura da ação.

Isso equivale dizer que já naquela época, o Sr. *Afonso Moreno* era o titular do exercício da posse do imóvel.

No que diz respeito a que o referido exercício da posse derivasse de *comodato*, a



**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**

prova oral nada soube apontar, até porque a testemunha do autor, Sr. *Almeida*, disse-nos o contrário, que teve na pessoa do Sr. *Afonso Moreno* o proprietário do imóvel, a quem procurou para alugá-lo e, depois, de quem teve oferta de compra, quando então soube da pessoa do autor reclamando a mesma condição de proprietário (fls. 116).

Esse reclamo, entretanto, não o fazia titular do exercício da posse, com o devido respeito, até porque consta do referido depoimento que o Sr. *Afonso* prosseguiu como titular da posse do imóvel, alugando-o em seguida para ser utilizado como “*estacionamento de automóveis*”, rematando, a testemunha, por afirmar: “*nunca viu o autor usando as áreas em questão senão quando apareceu para dizer que era o dono*” (loc. cit.).

Essa utilização do terreno como “*estacionamento de automóveis*” foi também confirmada pela testemunha Sr. *Breno*, arrolada pelo autor, que aduziu: “*não sabe como eles entraram na posse do local*” (fls. 117).

Essa testemunha, proprietário de terreno vizinho, embora tendo dito que “*esse terreno pertencia ao pai do autor*”, aduziu que o imóvel “*nunca foi usado por aquele*” (loc. cit.).

Sobre a sucessão na posse, disse ainda a testemunha que “*há mais de 20 anos atrás o Sr. Afonso Moreno, sem nunca antes ter usado aquele terreno, fez uma mureta baixa na frente para a rua e andou oferecendo o imóvel para alugar*”, intento no qual parece ter logrado sucesso, tanto que, como dito anteriormente, informou-nos a testemunha que “*dois comerciantes usaram o terreno como estacionamento de automóvel*” (loc. cit.).

Ou seja, a prova produzida pelo autor não é suficiente a permitir seja ele reintegrado na posse, de cujo exercício de fato por sua pessoa ou de seus antecessores não se tem notícia nos autos, senão vagamente.

Dizer que nos dizeres da testemunha *Breno*, pela referência feita de que “*esse terreno pertencia ao pai do autor*”, é, a ver deste Juízo, conclusão não autorizado, atento a que se trate de depoimento que não guarda a mesma certeza apontada acerca desse fato em relação a todo o histórico da posse do imóvel em disputa.

Veja-se, assim, que essa mesma testemunha se furtou a informar se o Sr. *Afonso Moreno*, após anunciar o imóvel disputado para locação, logrou consegui-lo: “*o depoente não sabe se ele conseguiu*”.

Não obstante, essa testemunha viu que “*dois comerciantes usaram o terreno como estacionamento de automóvel*” e, ainda assim, conhecedor dos fatos anteriores e estando no local diariamente, disse-nos que “*não sabe como eles entraram na posse do local*” (loc. cit.).

Viu também, a testemunha, que a requerida passou a exercer a posse do imóvel após 1972, ou seja, há mais de 40 anos atrás, sem embargo do que disse-nos que “*não conhece a requerida e não sabe como ela adquiriu esse terreno*” (fls. 117).

Essas, portanto, as razões a partir das quais este Juízo põe em dúvida o teor do depoimento em questão.

Cumpra ainda considerar que se verifica a *perda da posse* quando “*cessa, embora conta a vontade do possuidor, o poder sobre o bem, ao qual se refere o art. 1.196*” e o possuidor “*tendo notícia dele – do esbulho – se abstém de retonar à coisa*” (cf. art. 1.223, cc. art. 1.224, Código Civil).

Ora, a este Juízo parece evidente que, se “*esse terreno pertencia ao pai do autor*”, como dito pela testemunha *Breno*, e se desde o ano de 1972, pelo menos, foi essa posse penhorada pela Fazenda Nacional em mãos do Sr. *Afonso Moreno*, não tendo havido retorno do pai do autor ao exercício daquele poder sobre a coisa (= posse), perdeu-a.

Segundo lição de PONTES DE MIRANDA, “*se perde a posse pela posse de outrem, ainda contra a vontade do possuidor, se esse não foi mantido, ou reintegrado em tempo competente*”, destacando que por tempo competente deve-se entender não o prazo de ano e dia, mas aquele necessário à “*justiça de mão própria*”, ou seja, “*o tempo do art. 502, 2ª parte (o*



**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**

comentário se refere ao Código Civil de 1916 – atualmente art. 1.210, §1º, Código Civil de 2012), *ou o tempo para imediata restituição*”<sup>1</sup>.

A conclusão de rigor, portanto, é a de que o autor não tem posse a ser protegida em relação ao imóvel disputado, sendo, pois, improcedente a ação, o que implica dizer, deverá o autor arcar com o pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, esses arbitrados em 10% do valor da causa, atualizado.

Isto posto, JULGO IMPROCEDENTE a presente ação e em consequência CONDENO o autor ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, esses arbitrados em 10% do valor da causa, atualizado.

P. R. I.

São Carlos, 02 de abril de 2014.

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

<sup>1</sup> PONTES DE MIRANDA, *Tratado de Direito Privado*, Tomo X, §1.106.1, 1ª Ed. 2000, BookSeller, Campinas-SP, p. 299.