



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1016740-45.2015.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Reintegração / Manutenção de Posse - Esbulho / Turbação / Ameaça**
 Requerente: **Reinaldo Lopes e outro**
 Requerido: **Paulo Henrique de Méo e outro**

Juiz de Direito: **Dr. Marcelo Luiz Seixas Cabral**

Vistos.

REINALDO LOPES e sua esposa **NADIA MARIA PASCHOALINO** intentaram ação de reintegração de posse em face de **PAULO HENRIQUE DE MÉO** e sua esposa **CLÁUDIA CRISTINA BIZAETI PREFEITO DE MÉO**. Aduziram que são proprietários do imóvel situado à Rua Paraguai, nº 601, Conjunto Residencial Nova Estância, objeto da matrícula nº 30.399, do CRI local, possuindo uma área de lazer decorrente da fração ideal de 4,545455%, da área comum. Todavia, a área de lazer comum foi invadida pelos requeridos, de forma ilegal e sem qualquer autorização dos autores. Houve notificação judicial, mas a desocupação não ocorreu. Outrossim, alegam que essa área de lazer comum foi subdividida, faticamente, entre todas as unidades do Conjunto Residencial, estando delimitada por muro e agregada fisicamente ao terreno que com ela faz divisa nos fundos, inclusive contendo uma porta de acesso. Portanto, cada um dos proprietários dos imóveis passou a se utilizar da área de lazer como sendo uma área privativa. Requereram a reintegração de posse.

Encartados à inicial vieram os documentos de fls. 07/55.

Os requeridos, devidamente citados (fls. 66 e 68), contestaram o pedido (fls. 69/95). Sustentaram que a área de lazer comum não era utilizada, bem como que há uma única escada de acesso. Devido ao estado crítico do muro, o reconstruíram. Além do mais, alegaram que o vizinho que ocupava o imóvel antes dos suplicantes, optou em fechar a porta que dava acesso ao terreno do fundo e autorizou a ocupação da área, que hoje contém horta, árvore frutíferas e galinheiro. Complementaram que os requerentes nunca tiveram posse da área que buscam. Requereram a improcedência da ação.

Réplica às fls. 99/103.

Houve audiência de conciliação, a qual restou infrutífera. As partes reiteraram o pedido de oitiva de testemunhas e prova pericial (fl. 117).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

É o relatório.

Fundamento e decidido.

O feito comporta julgamento antecipado, nos termos do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil, sendo desnecessária a dilação probatória atinente à prova pericial ou testemunhal, sendo que a prova documental contido nos autos é suficiente para o desate.

Vale lembrar que "presentes as condições que ensejam o julgamento antecipado da causa, é dever do juiz, e não mera faculdade, assim proceder" (STJ, REsp 2.832-RJ, rel. Min. Sálvio de Figueiredo, j. 04/12/91).

Pois bem, o artigo 1.199, do Código Civil, estabelece que "se duas ou mais pessoas possuírem a coisa indivisa, poderá cada um exercer sobre ela atos possessórios, contando que não excluam os dos outros compossuidores".

Com efeito, é possível constatar da matrícula do imóvel juntada aos autos (fls. 11/14), que os autores são proprietários de 4,545455% % da área comum. Dessa forma, o pedido dos autores comporta admissibilidade quanto à posse, na sua quota parte ideal de 4,545455% %, haja vista que faz jus ao exercício das atribuições inerentes ao domínio, bem como da posse.

Trata-se de manutenção de posse, uma vez que como os autores narraram (fl. 03), a invasão da área ocorreu após a aquisição, não havendo provas em sentido contrário.

Demais disso, tratando-se de área comum, é importante ressaltar que os autores e os réus devem exercer a posse com bom senso para viabilizar também o uso do imóvel pelos demais possuidores. A delimitação física do imóvel deve ser solucionada em conformidade com o direito, como, por exemplo, por meio de uma convenção entre as partes ou pela tutela jurisdicional própria (ação demarcatória e divisória).

Na espécie, verifica-se que já houve a divisão fática da parte dos autores, com construção de muro inclusive, o que deve ser respeitado.

E não há qualquer prova de efetiva transferência da posse da área em questão aos réus, não bastando a mera e suposta tolerância ou permissão do antigo proprietário do imóvel, tampouco gastos pelos réus com a reforma do muro. Os possuidores atuais devem ser os autores, a quem se deve assegurar os direitos possessórios decorrentes da propriedade.

Assim, os autores podem usufruir do bem, no que se refere a sua parte, sob pena de, caso contrário, caracterizar-se turbção ou esbulho. Nesse sentido:

“Apelação Cível Ação de Manutenção de Posse Nulidade da Sentença Violação do



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

2ª VARA CÍVEL

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

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

artigo 93, inciso IX, CF Matéria apreciada e devidamente fundamentada Matéria de Defesa Inexistência de 'Animus Domini' Composse Turbação Praticada por um dos compossuidores Proteção possessória necessária [...] Cercar área comum para exercício de posse exclusiva dentro de área maior da qual as partes são compossuidoras caracteriza turbação, haja vista que não pode o compossuidor impedir que os demais condôminos da coisa indivisa utilizem o bem, passando a exercer com exclusividade a posse de área por ele delimitada”¹.

Ante o exposto, com fundamento no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, julgo **PROCEDENTE** o pedido feito, para o fim de determinar a reintegração da posse dos autores na área comum consignada na matrícula nº 30399, do Cartório de Registro de Imóveis local, de acordo com a subdivisão declarada na inicial.

Sucumbentes, arcarão os réus com as custas, despesas processuais e honorários advocatícios que fixo em 10% sobre o valor da causa, atualizado.

Oportunamente, archive-se.

P.R.I.

MARCELO LUIZ SEIXAS CABRAL

Juiz de Direito
(assinado digitalmente)

São Carlos, 16 de agosto de 2016.

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

¹ TJ-MG - AC: 10362120001874003 MG, Relatora: Juliana Campos Horta, D. J. 02/11/0015, 12ª Câmara Cível, D.J. 11/11/2015.