



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: **0022134-55.2012.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Reintegração / Manutenção de Posse - Esbulho / Turbação / Ameaça**
 Requerente: **Vilma Aparecida Santissimo Moreno**
 Requerido: **Magda Sonia Moreno Perea**

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

Vistos.

VILMA APARECIDA SANTISSIMO MORENO, qualificado(s) na inicial, ajuizou(aram) ação de Reintegração / Manutenção de Posse em face de Magda Sonia Moreno Perea, também qualificada, alegando ser proprietária da cota ideal de um sexto (1/6) do imóvel da rua *Eugenio de Andrade Egas, nº 244*, São Carlos, matriculado sob nº 1.254 no Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos, o qual se acha na posse da ré que a partir de fraude a teria levado a entabular acordo nos autos da ação nº 1.514/12 que tramitou perante o Juízo da 3ª Vara Cível de São Carlos, concedendo-lhe exatamente essa posse, quando a ré já havia alienado sua cota ideal do imóvel em 24 de abril de 2012, antes mesmo da propositura daquela ação, de modo que reclama a sua reintegração na posse do imóvel com a condenação da ré ao pagamento de aluguéis de R\$ 1.800,00 mensais,

A ré contestou o pedido sustentando que o imóvel é composto de três (03) casa, duas (02) das quais ocupadas por dois (02) filhos da autora, tratando-se de imóveis envolvidos na ação de usucapião nº 841/12 que tramita pela 1ª Vara Cível de São Carlos, e na ação de reintegração de posse nº 2.473/12 que tramita pela 2ª Vara Cível de São Carlos, destacando que em relação à terceira (3ª) casa, que é a discutida nesta ação, a venda se deu para pagamento em parcelas e com promessa de entrega da posse ao comprador somente em 25 de fevereiro de 2013, caso quitado o preço, aduzindo ainda tenha sido eleita pelos condôminos como administradora dos imóveis em nome do condomínio, razões pelas quais pugna pela improcedência da ação.

O feito foi instruído com prova documental e com o interrogatório das partes.
 É o relatório.

Decido.

A disputa travada nesta demanda tem como fundamento não uma pretensão de defesa da posse, mas antes, uma pretensão de retratação em relação a uma transação que as partes firmaram perante o Juízo da 3ª Vara Cível de São Carlos, nos autos da ação possessória nº 1.514/12, porquanto naquela demanda a ré tenha omitido da autora que, dias antes da audiência na qual entabulado o acordo, havia vendido a própria cota condominial que detinha sobre o imóvel para uma sobrinha, de nome *Fernanda*, que era co-autora na ação.

A situação é um tanto confusa porque, no terreno, existem três (03) casa, sendo duas (02) delas ocupadas por dois (02) filhos da autora e que são objeto de discussão na ação de usucapião nº 841/12 que tramita pela 1ª Vara Cível de São Carlos, e na ação de reintegração de posse nº 2.473/12 que tramita pela 2ª Vara Cível de São Carlos, respectivamente.

A disputa tratada nesta ação refere-se à casa principal, que as partes indicam



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

como terceira (3ª) casa, e que era ocupada pela mãe da autora e da ré (as partes são irmãs).

A respeito da posse dessa casa, a autora, em depoimento pessoal, confessou que, não obstante proprietária (*condômina*) da cota ideal de um sexto (1/6) do imóvel disputado, “*não ocupava a casa*” (sic. – fls. 104).

A justificar o pleito de reintegração na posse do imóvel, a autora, no mesmo depoimento, expôs o seguinte fundamento: “*a requerida e uma sobrinha chamada Silvia processaram a depoente cobrando aluguéis da casa, mas a depoente não ocupava a casa e acabaram fazendo um acordo para que a posse dessa casa principal ficasse com elas; porém, no dia seguinte à audiência de acordo, soube que uma outra sobrinha, chamada Fernanda havia comprado a cota hereditária da requerida Magda meses antes da propositura do próprio processo, de modo que a depoente entende que em razão de que aquele acordo tenha sido entabulado com base em uma falsa afirmação da ré, e na omissão desse fato da venda, a posse do imóvel deve ser restituída para a depoente*” (fls. 104).

A ré, de sua parte, justifica que, por ter vendido sua cota condominial para pagamento em parcelas mensais com promessa de entrega da posse ao comprador somente em 25 de fevereiro de 2013, caso quitado o preço, e porque na data em que ajuizou aquela ação nº 1.514/12 perante a 3ª Vara Cível de São Carlos “*só duas parcelas tinham sido pagas do preço*” (sic.), entendeu-se no direito de defender o que lhe pertencia (fls. 105), até porque teria sido eleita pelos irmãos, também condôminos, como administradora do imóvel.

O histórico dessa posse, segundo nos permite concluir o confronto das versões apresentadas pela autora e pela ré nestes autos, a partir dos respectivos interrogatórios, indica que a posse da casa em discussão era exercido pela mãe, que se casara em segundas núpcias e deixara esse imóvel desocupado, até que por volta do ano de 2011 a ré e os irmãos notaram (sic.) que a casa “*tinha a porta arrombada e descobriram que a autora estava morando ali*”, ocasião em que “*a mãe foi até lá e tirou as coisas da autora para fora, trancando novamente a casa*”, não obstante o que “*meses depois desconfiaram que a autora estava novamente dentro da casa e própria mãe acabou deixando a situação como estava por ter pena da autora que, segundo a mãe entendia, não tinha outro lugar para ficar*”, de modo que “*a situação ficou assim até a morte da mãe*” (fls. 105).

Porém, a partir da morte da mãe, segundo palavras da autora, “*passaram a se desentender por causa desta casa*”, o que motivou o ajuizamento da já referida ação nº 1.514/12 perante a 3ª Vara Cível de São Carlos, pela ré e pela sobrinha Silvia, vale repetir, assim descrita pela autora: “*a requerida e uma sobrinha chamada Silvia processaram a depoente cobrando aluguéis da casa, mas a depoente não ocupava a casa e acabaram fazendo um acordo para que a posse dessa casa principal ficasse com elas*” (fls. 104).

Fica claro, então, que a invasão do imóvel pela autora havia cessado, segundo palavras da própria autora, logo após a morte da mãe.

Porém, como se sabe, juridicamente a posse é *exercício de fato*, e se a própria autora afirma que “*não ocupava a casa*” (sic. – fls. 104), inviável dar-se-lhe proteção possessória, com o devido respeito.

Veja-se a propósito: “*POSSESSÓRIA. Reintegração de posse. Posse anterior da autora não demonstrada. A existência ou não de posse anterior é questão de fato. Não preenchidos os requisitos do art. 927, do Código de Processo Civil. Pretensão baseada em propriedade de área. Posse não comprovada*” (cf. Ap. nº 0000527-69.2012.8.26.0118 - 14ª Câmara de Direito Privado TJSP - 24/06/2014 ¹)

Também: “*REINTEGRAÇÃO DE POSSE. Pretensão fundada exclusivamente em direito de propriedade. Descabimento. Alegação de aquisição por força de compromisso de venda e compra, sem registro. Fato que não confere proteção possessória. Ausência de prova de*

¹ www.esaj.tjsp.jus.br.



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

ocupação anterior do imóvel. Ônus da prova do autor, que dele se não desincumbiu (art. 333, I, CPC). Sentença de improcedência mantida” (cf. Ap. nº 0002765-67.2012.8.26.0601 - 15ª Câmara de Direito Privado TJSP - 10/06/2014 ²).

A ação é, portanto, improcedente, cumprindo à autora arcar com o pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, esses arbitrados em 10% do valor da causa, atualizado, prejudicada a execução dessa sucumbência enquanto durarem os efeitos da assistência judiciária gratuita a ele concedida.

Isto posto, JULGO IMPROCEDENTE a presente ação e em consequência CONDENO a autora ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, esses arbitrados em 10% do valor da causa, atualizado, prejudicada a execução dessa sucumbência enquanto durarem os efeitos da assistência judiciária gratuita a ele concedida.

P. R. I.

São Carlos, 07 de julho de 2014.

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

² www.esaj.tjsp.jus.br.