



**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 Digital nº: **4001959-35.2013.8.26.0566**  
 Classe – Assunto: **Reintegração / Manutenção de Posse - Posse**  
 Requerente: **Mercedes Trigo Hidalgo**  
 Requerido: **Adail Cardoso de Matos Junior e outro**

Justiça Gratuita

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

Vistos.

MERCEDES TRIGO HIDALGO, qualificado(s) na inicial, ajuizou(aram) ação de Reintegração / Manutenção de Posse em face de Adail Cardoso de Matos Junior, Fabíola Silva Amado de Lima Matos, também qualificados, alegando ter adquirido de sua filha *Lucilene da Silva*, em 31 de julho de 2013, o imóvel localizado na Rua Aristodemo Pellegrini, n.º 49, Jardim Medeiros, São Carlos, que já pertencia àquela desde 12 de agosto de 2011, e ao tentar tomar posse do imóvel verificou tivesse ocorrido invasão realizada pelos réus, que ali permanecem de forma irregular e sem autorização alguma, razão pela qual reclama sua reintegração na posse do imóvel.

Indeferida a liminar, os réus contestaram o pedido sustentando que o imóvel foi por eles adquirido de forma legítima através de contrato de compromisso de compra e venda firmado em janeiro de 2013 com da Sra. *Lucilene*, proprietária conforme inscrição junto à Prefeitura Municipal de nº 01.08.225.004.001, através da *Omega Imóveis*, pelo valor de R\$ 60.000,00 já quitados junto à vendedora, e a diferença de R\$ 80.000,00 a ser paga através de financiamento da *Caixa Econômica Federal*, cuja regularização aguarda a planta do imóvel, escritura de compra e habite-se para aprovação, aduzindo que quando da compra do bem teria havido uma reunião na *Imobiliária Omega* da qual participaram eles, réus, e também a vendedora *Lucilene*, e a autora *Mercedes*, esclarecendo que o referido imóvel foi inicialmente vendido por *Lucilene* a um sujeito chamado *Everton* que o vendeu para uma tal *Fabiola* que o vendeu para sua genitora, o que pode comprovar por testemunhas, estando a autora em conluio com sua filha *Lucilene*, cuja inclusão no pólo ativo da presente ação reclama, para simular a venda em favor da autora e assim, de forma artificiosa, obter vantagem indevida, de modo que concluem pela improcedência da ação e reclamam a condenação da autora por litigância de má fé, requerendo a modificação do valor da causa conforme o valor do contrato, R\$ 80.000,00, impugnando também a assistência judiciária gratuita concedida à autora porquanto, proprietária de imóvel de elevado valor não faz jus ao benefício por ela pleiteado, não podendo a simples declaração de pobreza prevalecer sobre as circunstâncias da presente lide na qual disputa-se imóvel de alto valor.

A autora replicou nos termos da inicial, reclamando a expedição de ofício ao *CRECI* a fim de que seja informado o número de representações existentes naquele órgão contra a empresa *Omega Consultoria Imobiliária*.

Designada audiência para instrução, foram ouvidas duas testemunhas da autora e uma do réu, seguindo-se debates, nos quais a autora reafirmou os termos da inicial.

É o relatório.

Decido.



**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**

Conforme se viu, este Juízo fixou como pontos controvertidos, cuja prova ficou a cargo da autora, o fato a.- da tomada da posse do imóvel pelos réus de forma clandestina, configurando invasão.

As testemunhas arroladas pela autora foram sua filha *Lucilene* e seu genro *André Luis*, que disseram-nos sobre a própria *Lucilene*, primeira detentora dos direitos de comprissória compradora do imóvel, quando de sua mudança para o Estado do Piauí, tê-los vendido a um sujeito chamado *Everton* pelo preço de R\$ 90.000,00, valores que ele não conseguiu pagar.

Esse *Everton*, ao invés de restituir o imóvel para *Lucilene*, teria transferido os direitos o réu *Adail*, que por ter o nome registrado em cadastros de inadimplentes, fez toda a documentação dessa cessão em nome de sua mulher, *Fabiola*, sendo que também *Adail* não conseguiu pagar o preço e acabou colocando uma terceira pessoa para morar na casa, ocupação que existe até hoje.

Segundo o genro da autora, *André Luis*, o cessionário *Everton* não chegou a tomar posse da

A testemunha do réu, homônimo do genro da autora, Sr. *André Luiz Rodrigues*, então funcionário da imobiliária *Omega*, onde todos os negócios foram realizados, disse-nos que *Lucilene*, ao se mudar para o Piauí, cedeu os direitos sobre o imóvel para um sujeito chamado *Eduardo Cominote*, com toda a documentação formalizada em nome de *Everton Camargo*, porque *Eduardo* tinha restrição em seu nome.

Segundo esse corretor do negócio, *Eduardo* não conseguiu honrar os pagamentos no prazo estipulado e tampouco conseguiu o financiamento imobiliário com que iria pagar o preço, e sem comunicar a vendedora ou a imobiliária, passou o negócio para a pessoa do réu *Adail*, que já estava na posse do imóvel quando se deram conta dessas tratativas.

Ainda segundo esse corretor, o réu *Adail* locou o imóvel, de modo que a posse direta do imóvel está com o inquilino, remanescendo a posse indireta com o réu *Adail*.

Diante dessa sequência de transações frustradas e transmissão irregular da posse, ainda segundo o corretor *André Luiz Rodrigues*, a filha da autora, Sra. *Lucilene*, ao viajar para o Piauí, passou a documentação dos direitos sobre o imóvel para o nome da mãe, ora autora, e fez a sua mudança, deixando a questão para ser resolvida.

A presente ação de reintegração de posse, portanto, é medida que não tem cabimento.

Não se olvida nem se nega que o réu *Adail* está na posse do imóvel sem ter pago o preço pela cessão dos seus direitos, pois ele mesmo confessa na contestação que do preço do imóvel restariam uma “*diferença de R\$ 80.000,00 a ser paga através de financiamento da Caixa Econômica Federal, cuja regularização aguarda a planta do imóvel*” (sic.).

Contudo, a questão aqui não pode ser resolvida em termos de direito de propriedade, mas de posse.

Com efeito, a então detentora da posse, Sra. *Lucilene*, ao se mudar para o Piauí, havia autorizado a transmissão da posse para *Eduardo Cominote*, formalizando dita transmissão de posse em nome de *Everton Camargo*, porque, como já dito, *Eduardo* tinha restrição em seu nome.

Daí seguiu-se que *Eduardo*, então detentor legítimo da posse, embora não pagando o preço da cessão, transmitiu essa posse para a pessoa do réu *Adail*, que ali está até hoje, reservando para si a posse indireta, enquanto dá a posse do imóvel em locação.

A autora nunca teve posse do imóvel, com o devido respeito, de modo que não pode ser reintegrada naquilo que nunca teve consigo.

Repete-se, que a situação do réu *Adail* seja injusta, é fato reconhecido, na medida em que explora a posse do imóvel pelo qual não pagou.


**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**

Cumpre, porém, observar que o direito que a Sra. *Lucilene* transmitiu à sua mãe, ora autora, foi de reclamar essa posse, que ela transmitiu a *Edaurdo* por força de um contrato de cessão que não foi objeto de rescisão, de modo a que, como consequência do reconhecimento dessa rescisão, demandasse a reintegração na posse do imóvel.

A questão toda acaba truncada nesse paradoxo, de se reconhecer ilicitude contratual na conduta do réu *Adail* e, ao mesmo tempo, negar-se amparo possessório à autora, por força da omissão da própria autora, que voluntariamente deixou de descrever na petição inicial a verdadeira sequência de transmissão da posse e suas causas contratuais, induzir este Juízo, ao invés, na crença de que teria adquirido o imóvel de sua filha e ao tentar tomar posse teria sido impedida pelos réus, enquanto invasores do imóvel.

Com o devido respeito, e a propósito do que nos relataram sua filha *Lucilene* e seu genro *André Luis*, toda a sequência de cessões do direito e da posse eram conhecidas da autora, e tivessem sido descritas na causa de pedir permitiriam a este Juízo, com base no princípio *da mihi factum, dabo tibi jus* (dá-me o fato, dar-te-ei o direito), dar a adequação jurídica aplicável.

Cabe lembrar, este Juízo expressamente notou as contradições da causa de pedir quando na decisão de fls. 39/40, datada de 13 de janeiro de 2014, ponderou sobre as impropriedades da formulação do pedido possessório ou petitório.

Depois, diante da manifestação da parte, nos termos da decisão proferida dias depois, em 15 de janeiro de 2014, este Juízo expressamente consignou que “*as questões envolvendo a natureza da ação, remanescem não esclarecidas pela parte, e, com o devido respeito, cumpre repetir que não cabe ao Juízo definir o tipo de ação a ser proposta, de modo que passamos a analisar a demanda nos termos do pedido inicial e das petições posteriores*” (leia-se às fls. 44/45).

Fica, assim, rejeitado o pleito possessório.

Do mesmo modo a *imissão* na posse do imóvel é de ser rejeitada, pois se, no caso, a filha da autora, Sra. *Lucilene*, tinha efetivamente a posse do imóvel, a qual transmitiu por força de contrato em favor de *Eduardo*, descabido falar-se em *imissão*, cumprindo-lhe, ao inverso, buscar retomada a posse a partir da discussão e rescisão da base legal de sua transmissão, o contrato.

Sucumbindo, cumpre 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, em consequência do que 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, 03 de fevereiro de 2015.

**VILSON PALARO JÚNIOR**

Juiz de direito.

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



**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**