

**Meritíssima Juíza de Direito, Dra. Flávia Poyares Miranda, da 28ª
Vara Cível do Foro Central Cível João Mendes da Comarca da Capital
do Estado de São Paulo**

Processo nº 1043444-96.2019.8.26.0100

EDcl. Imissão na Posse. **Premissa Equivocada e Erro de Fato**. Ação de Usucapião, **com trânsito em julgado em 2017**, reconheceu a consolidação da propriedade do imóvel aos ora Embargantes.

Fabiana Issaça Juliati e Edson Juliati, ambos devidamente qualificados nos autos do processo em epígrafe, por intermédio de seus Advogados subscritores, procurações em anexo (Doc. 01), vêm, mui respeitosamente, à insigne presença de Vossa Excelência, opor os presentes

Embargos de Declaração

face à decisão de fls. 644-654, cuja publicação consta das fls. 687-688, de 22/01/2020, **sem prejuízo de eventual prazo de apelação**, aduzindo o que entende como pertinente e cabível, para requerer, ao final, o que se segue:

- I -

Da Tempestividade

A decisão embargada foi disponibilizada dia 22.01 p.p, sendo a publicação considerada a partir do 1º (primeiro) dia útil subsequente, ou seja, 23.01 p.p, conforme certidão de publicação (fls. 687-688); Assim, o prazo para oposição dos embargos, de 5 (cinco) dias úteis, finda-se em 30.01.2020.

– II –

Do Cabimento dos Embargos de Declaração

O Autor opôs embargos de declaração em face da r. sentença (fls. 670-671), que este MM. Juízo acabou por não acolhê-los, sustentando terem efeitos infringentes, bem como, que o Juízo não precisaria se manifestar sobre todos os apontamentos oferecidos pelas partes.

Com os embargos declaratórios opostos, o prazo recursal restou interrompido, inclusive, para oposição de novos embargos declaratórios, como no presente caso.

Ocorre que, com a devida vênia, remanescem pontos obscuros, contradições e erro de fato, que não foram enfrentados pelo MM. Juízo, fato extremamente relevantes, que impõe a oposição dos presentes embargos de declaração.

– III –

Das Motivações dos Embargos

a) – Da Premissa Equivocada e do Erro de Fato

Excelência, vestibularmente o que precisa ser esclarecido e com a máxima urgência é o enorme equívoco que ocorreu, assim queremos crer, a partir de uma premissa equivocada, erro de fato, consistente em: A ação de usucapião manejada pelos aqui réus **Fabiana Issaça Juliati e Edson Juliati (processo n.º 0109148-10.2004.8.26.0000, que tramitou perante a 2ª Vara de Registros Públicos da Capital)** teve seu resultado final a **PROCEDÊNCIA** da ação **e não IMPROCEDÊNCIA**.

Com efeito, muito embora os autos físicos da ação de usucapião estejam arquivados, pela consulta do processo digitalizado perante o C. STJ, o resultado efetivo da ação, **que transitou em julgado em 2017**, reconhece a consolidação da propriedade em nome dos aqui réus **Fabiana Issaça Juliati e Edson Juliati**, e, por consequência, afasta o pleito dos Autores trazidos na presente ação de imissão na posse.

Assim, ao contrário da premissa adotada pela r. sentença e decisão embargadas, **houve sim o reconhecimento do domínio do imóvel objeto desta ação** em nome dos réus **Fabiana Issaça Juliati e Edson Juliati**.

Diante da narrativa inicial, e da importância do tema, pedimos *venia* para contextualizar os acontecimentos.

Os aqui réus **Fabiana Issaça Juliati e Edson Juliati**, ajuizaram ação de usucapião, visando o reconhecimento do domínio sobre o imóvel situado rua Visconde de Parnaíba, 2335, Brás - SP, objeto desta ação (que desencadeou, de forma equivocada, a presente ação de imissão na posse) foi proposta por Fabiana Issaça Juliati e Edson Juliati em 2004 e tramitou perante a 2ª Vara de Registros Públicos deste Foro Central, sob nº de processo 0109148-10.2004.8.26.0000.

851/04

PCDER JUDICIÁRIO

SÃO PAULO

Foro Central Cível
2ª Vara de Registros Públicos

0109148-10.2004.8.26.0000

JUSTIÇA GRATUITA

Classe	: Usucapião
Assunto principal	: Registro de Imóveis
Valor da ação	: R\$ 84.367,00
Volume	: 1/2
Reqte	: Fabiana Issaça Juliati e outro
Advogada	: LISANDRA BUSCATTI VERDERAMO (OAB: 138674/SP) e outro
CurEsp	: MAURICIO DE LIMA CAMARGO (OAB: 249803/SP)
Réu	: Henrique Amaral Mendes e outro
Advogado	: MARCUS VINICIUS BARROS DE NOVAES (OAB: 195402/SP) e outro
Observação	: Numero de controle 851/04

Foro Central Cível
2ª Vara de Registros Públicos
0109148-10.2004.8.26.0000

JUSTIÇA GRATUITA

Aditamentos Fls. 91/95, 100/101, 102/107 e 109/110

Embargos declaratórios Fls. 276/279

Distribuição : Livre - 08/11/2004 11:32:42

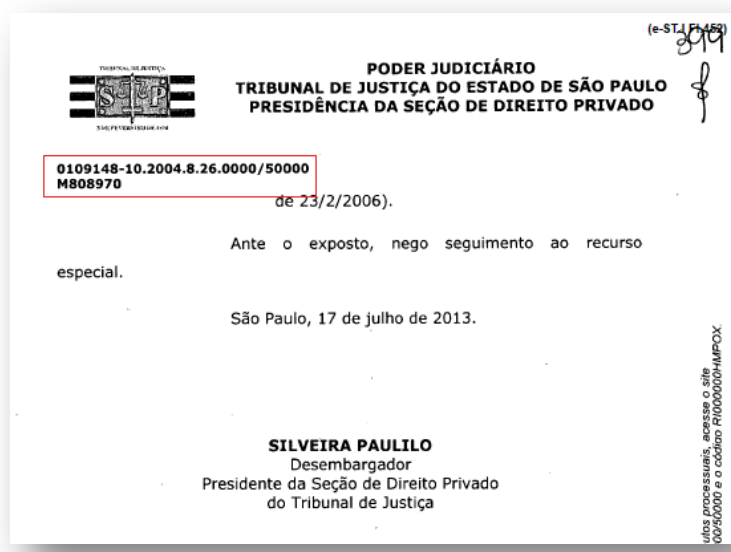
A ação foi, em primeira instância, julgada improcedente, porém, após interposição de Recurso de Apelação pelos aqui réus, o E. Tribunal de Justiça de São Paulo, deu provimento ao recurso, em 11/06/2012, reformando a r. sentença para reconhecendo a usucapião e declarar a propriedade aos aqui embargantes, Fabiana Issaça Juliati e Edson Juliati:

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

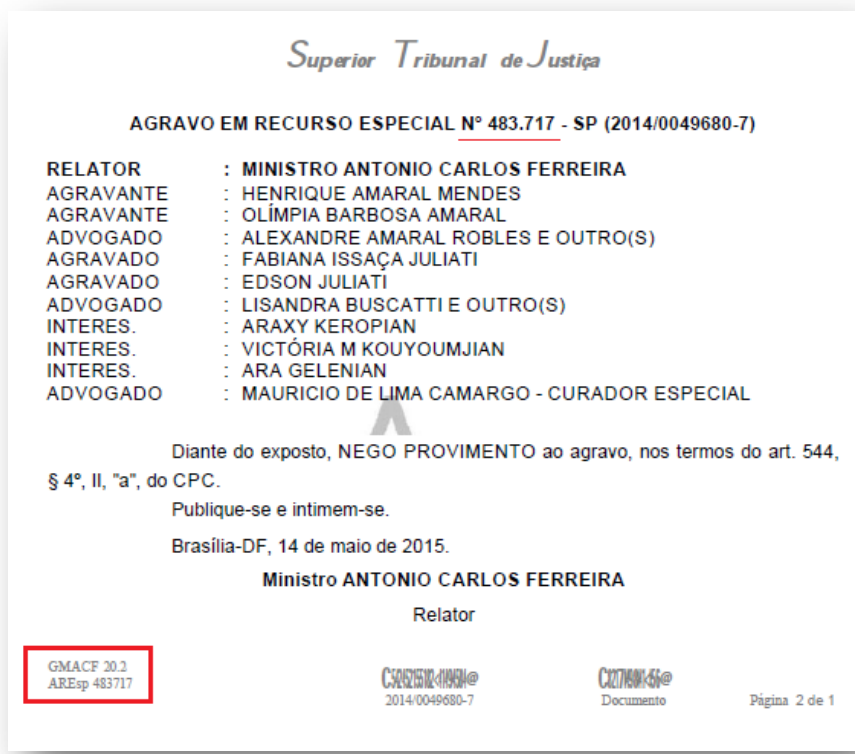
Voto nº 12/13456
Apelação nº 0109148-10.2004.8.26.0000
Comarca: São Paulo
Juiz de 1º Instância: Vanessa Ribeiro Mateus
Apelantes: Fabiana Issaça Juliati e Edson Juliati
Apelados: Henrique Amaral Mendes e Outros e Ara Gelenian (por Curador) e Outra

***Ementa** – Usucapião constitucional urbano – Posse originada em locação – Locatários que deixaram de pagar alugueis por muito tempo – Locadores que deixaram de exigir alugueis – Interversão (art. 1.203 CC) – Posse comprovada – Usucapião reconhecido – Recurso provido.*

Os ora autores, aqui embargados, Henrique Amaral Mendes e Olimpia Barbosa Amaral (réus da ação de usucapião), interpuseram então Recurso Especial ao E.STJ, que teve seu seguimento negado pelo E. TJSP:



Interposto Agravo em Recurso Especial, este também foi rejeitado pelo STJ:



Irresignados, os ora embargados Henrique Amaral Mendes e Olimpia Barbosa Amaral ainda tentaram a interposição de Agravo Regimental, o que também não foi acolhido pelo E. Superior Tribunal de Justiça.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANA RODRIGUES DE MORAES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/01/2020 às 16:08, sob o número WJMJ20400820250. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1043444-96.2019.8.26.0100 e código 87FF33F.

Agravo em recurso especial n.º 483.717 – SP
(2014/0049680-7)

HENRIQUE AMARAL MENDES e OUTRA, nos autos do AGRAVO DE INSTRUMENTO DE DESPACHO DENEGATORIO DE RECURSO ESPECIAL em que também são partes **FABIANA ISSAÇA JULIATI, EDSON JULIATI e OUTRO**, em trâmite neste Colendo Tribunal, irredimidos com a decisão monocrática que negou provimento ao Recurso de Agravo, vêm, respeitosamente, perante Vossa Excelência, interpor o presente

AGRAVO REGIMENTAL

Superior Tribunal de Justiça

AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 483.717 - SP (2014/0049680-7)

RELATOR	: MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA
AGRAVANTE	: <u>HENRIQUE AMARAL MENDES</u>
AGRAVANTE	: OLIMPIA BARBOSA AMARAL
ADVOGADO	: ALEXANDRE AMARAL ROBLES E OUTRO(S) - SP166194
AGRAVADO	: <u>FABIANA ISSAÇA JULIATI</u>
AGRAVADO	: EDSON JULIATI
ADVOGADO	: LISANDRA BUSCATTI E OUTRO(S) - SP138674
INTERES.	: ARAXY KEROPIAN
INTERES.	: VICTÓRIA M KOUYOUMJIAN
INTERES.	: ARA GELENIAN
ADVOGADO	: MAURICIO DE LIMA CAMARGO - CURADOR ESPECIAL - SP249803

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. COTEJO ANALÍTICO. AUSÊNCIA. SÚMULA N. 284 DO STF. **DECISÃO MANTIDA.**

1. O conhecimento do recurso especial pela alínea "c" do permissivo constitucional exige a indicação do dispositivo legal ao qual foi atribuída interpretação divergente e a demonstração do dissídio, mediante a verificação das circunstâncias que assemelhem ou identifiquem os casos confrontados (art. 541, parágrafo único, do CPC/1973).

2. **Agravo regimental a que se nega provimento.**

E por fim, esgotados os recursos, foi certificado em 07 de dezembro de 2017 o trânsito em julgado da r. decisão que reconheceu a usucapião em favor dos aqui réus, Fabiana Issaça Juliati e Edson Juliati:

(e-STJ FL509)

Superior Tribunal de Justiça

AREsp 483717/SP



CERTIDÃO DE TRÂNSITO E TERMO DE BAIXA

Certifico que o v. acórdão retro transitou em julgado no dia 06 de dezembro de 2017.

Registro a baixa destes autos à(o) TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO - CONSELHEIRO FURTADO .

Brasília - DF, 07 de dezembro de 2017

COORDENADORIA DA QUARTA TURMA

*Assinado por FERNANDO DAHER ANDRADE GOMES
em 07 de dezembro de 2017 às 19:40:49

2 Volume(s)
0 Apenso(s)

Contudo, os andamentos posteriores da ação de usucapião geram profunda estranheza. Isso porque, muito embora o v. acórdão proferido em 11/06/2012 pelo E. TJSP tenha transitado em julgado, os autos foram remetidos novamente ao E. TJSP.

Inexiste qualquer decisão que fundamente a nova remessa dos autos ao E. TJSP, porém, este fato, somente pode ser melhor elucidado pelo desarquivamento do processo 0109148-10.2004.8.26.0000 (ação de usucapião), visto que, o inteiro teor do processo extraído do site do C. STJ encerra-se com o trânsito em julgado do acórdão que reconheceu a usucapião do imóvel em favor de Fabiana Issaça Juliati e Edson Juliati (Os patronos tomaram a providência de solicitar o desarquivamento nesta mesma data).

De todo modo, é certo que os Autores desta ação de imissão na posse têm pleno conhecimento de que Fabiana e Edson foram

declarados proprietários do imóvel e que a ação transitou em julgado no STJ e mesmo assim, fizeram uso de um novo acórdão, equivocadamente proferido no TJSP sobre processo em que se operou a coisa julgada, para seguir com sua ânsia de se apossarem do imóvel.

Quanto à respeitável Patrona que antecedeu os Advogados subscritores, por certo não apresentou estes fatos porque tem passado por um problema de saúde gravíssimo e delicado, o que por certo toma verdadeira atenção para si.

Todavia, o erro ocorrido, que quase levou os requeridos, ora embargantes, à perda do único imóvel que possuem, precisa ser afastado imediatamente, sob pena de perpetrar-se grande iniquidade.

Em arremate, buscando deixar questão tão *sui generis* melhor aclarada, os embargantes resumem as datas dos fatos supra transcritos.

Perceba-se:

- o E. TJSP proferiu decisão que reconheceu a propriedade à Fabiana e ao Edson;
- depois o C.STJ, julgou o recurso dos aqui Autores Henrique e outra mantendo a decisão do E. TJSP e certificou o trânsito em julgado da decisão;
- e, por algum erro crasso e inexplicável o E.TJSP, foi proferida nova decisão que, atacou a coisa julgada formada na ação de usucapião.

Voto nº 12/13456
Apelação nº 0109148-10.2004.8.26.0000
 Comarca: São Paulo
 Juiz de 1º Instância: Vanessa Ribeiro Mateus
 Apelantes: Fabiana Issaça Juliati e Edson Juliati
 Apelados: Henrique Amaral Mendes e Outros e Ara Gelenian (por Curador) e Outra



Ementa – *Usucapião constitucional urbano – Posse originada em locação – Locatários que deixaram de pagar alugueis por muito tempo – Locadores que deixaram de exigir alugueis – Interversão (art. 1.203 CC) – Posse comprovada – Usucapião reconhecido – Recurso provido.*

Superior Tribunal de Justiça

AREsp 483717/SP



CERTIDÃO DE TRÂNSITO E TERMO DE BAIXA

Certifico que o v. acórdão retro transitou em julgado no dia 06 de dezembro de 2017.
 Registro a baixa destes autos à(o) TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO - CONSELHEIRO FURTADO.

Brasília - DF, 07 de dezembro de 2017



COORDENADORIA DA QUARTA TURMA

*Assinado por FERNANDO DAHER ANDRADE GOMES em 07 de dezembro de 2017 às 19:40:49

Voto nº 18/37111
Apelação nº 0109148-10.2004.8.26.0000
 Comarca: São Paulo
 Apelante: Fabiana Issaça Juliati e outro
 Apelado: HENRIQUE AMARAL MENDES e outros



Ementa: Usucapião – Ausência dos requisitos legais – Documentos juntados demonstram que os Autores não estavam na posse com ânimo de dono – Posse não revestida de 'ánimus domini', elemento indispensável ao reconhecimento da prescrição aquisitiva visada – Sentença mantida – Recurso improvido.

Assinado digitalmente em 10/05/2019 às 14:59, sob o número 493448-96.2009.8.26.0000 e código 68300ABE1A17M.

b) – do Erro que a que este Juízo foi levado

Como demonstrado alhures, este M. Juízo foi levado a erro, visto que, ao sentenciar o presente feito, tomou como premissa a improcedência da ação de usucapião, que, em verdade, foi procedente:

Fls. 648

Por fim, não há que se falar em aquisição da propriedade pela usucapião, sendo inaplicável ao caso concreto o previsto no artigo 472 do Código de Processo Civil, isto porque já houve o julgamento da improcedência da pretensão formulada com trânsito em julgado conforme se extrai de fls.22/29 – processo nº 0109148-10.2004.8.26.0000.

Ocorre, porém, que há corrigível contradição na decisão, já que o acórdão apontado como pilar para a sentença proferida (fls. 22/29) é nulo de pleno direito, uma vez que quando proferido a ação já havia transitado em julgado há tempos. Veja-se também certidão de inteiro teor dos autos da ação de usucapião emitida pelo C. STJ:


O **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**, com base nos seus registros processuais eletrônicos, acessados no dia e hora abaixo referidos

CERTIFICA

que, sobre o(a) AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL nº 483717/SP, do(a) qual é Relator o Excelentíssimo Senhor Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA e no qual figuram, como AGRAVANTE, HENRIQUE AMARAL MENDES e, como AGRAVANTE, OLÍMPIA BARBOSA AMARAL, advogados(as) ALEXANDRE AMARAL ROBLES E OUTRO(S) (SP166194) e, como AGRAVADO, FABIANA ISSAÇA JULIATI e, como AGRAVADO, EDSON JULIATI, advogados(as) LISANDRA BUSCATTI E OUTRO(S) (SP138674) e, como INTERESSADO, ARAXY KEROPIAN e, como INTERESSADO, VICTÓRIA M KOUYOUMJIAN e, como INTERESSADO, ARA GELENIAN, advogados(as) MAURICIO DE LIMA CAMARGO - CURADOR ESPECIAL (SP249803), constam as seguintes fases: em 11 de Março de 2014, PROCESSO DIGITALIZADO APÓS PROTOCOLO; em 11 de Março de 2014, REMETIDOS OS AUTOS (APÓS DIGITALIZAÇÃO) PARA TRIBUNAL DE ORIGEM (TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO - PÁTIO DO COLÉGIO - SP GUIA N° 2875, PASSANDO A TRAMITAR, A PARTIR DESTA DATA, DE FORMA ELETRÔNICA.); em 14 de Março de 2014, DISTRIBUÍDO POR SORTEIO AO MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA - QUARTA TURMA; em 14 de Março de 2014, CONCLUSOS PARA DECISÃO AO(A) MINISTRO(A) ANTONIO CARLOS FERREIRA (RELATOR) - PELA SJD; em 25 de Maio de 2015, RECEBIDOS OS AUTOS NO(A) COORDENADORIA DA QUARTA TURMA; em 25 de Maio de 2015, CONHECIDO O RECURSO DE OLÍMPIA BARBOSA AMARAL E HENRIQUE AMARAL MENDES E NÃO-PROVIDO (PUBLICAÇÃO PREVISTA PARA 26/05/2015); em 25 de Maio de 2015, DISPONIBILIZADO NO DJ

Assim, a premissa que, com a devida *venia*, deve ser adotada como causa de decidir da presente ação de imissão na posse, é aquela que reconheceu a usucapião do imóvel em favor dos aqui réus, Fabiana Issaça Juliati e Edson Juliati, abaixo reproduzida em sua íntegra:

(e-STJ FL368)


PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto nº 12/13456
 Apelação nº 0109148-10.2004.8.26.0000
 Comarca: São Paulo
 Juiz de 1º Instância: Vanessa Ribeiro Mateus
 Apelantes: Fabiana Issaça Juliati e Edson Juliati
 Apelados: Henrique Amaral Mendes e Outros e Ara Gelenian (por Curador) e Outra

***Ementa** – Usucapião constitucional urbano – Posse originada em locação – Locatários que deixaram de pagar alugueis por muito tempo – Locadores que deixaram de exigir alugueis – Interversão (art. 1.203 CC) – Posse comprovada – Usucapião reconhecido – Recurso provido.*

Recurso de Apelação interposto contra sentença que julgou improcedente Ação de Usucapião proposta pelos Apelantes.

Em 05.11.2004, os Apelantes propuseram esta Ação buscando o reconhecimento da aquisição por usucapião constitucional urbano de imóvel que alegam ocupar para fins de moradia desde 02.12.1995 (fl. 55).

O juízo apontou que (1) há comprovantes de pagamento de aluguel pelo imóvel até 1995 (fls. 202/3); (2) em 1994, os antigos proprietários do imóvel informaram o pai da Coapelante sobre sua

Apelação Cível nº 0109148-10.2004.8.26.0000 – São Paulo - Voto nº 12/13456

(e-STJ Fl.369)

316



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

intenção de vendê-lo a fim de que exercesse seu direito de preferência, tendo o aviso de recebimento sido firmado pela própria Coapelante (fls. 199/201); (3) a transferência da propriedade foi igualmente informada aos Apelantes (cf. testemunho do administrador do imóvel à fl. 274); (4) em abril de 2002, o Coapelante disse que ocupava o imóvel como locatário a Oficial de Justiça (fl. 205), cuja certidão “*possui presunção de veracidade*”.

Por esses fundamentos, o juízo concluiu que “os [Apelados] *toleraram o inadimplemento dos [Apelantes], o que não significa que o ânimo possessório foi invertido*” e julgou a Ação improcedente.

Os Apelantes alegam que (1) as notificações de 2004 não afetaram seu direito, vez que o prazo exigido para usucapião já havia sido cumprido; (2) a visita do Oficial de Justiça não foi realizada para retirar os Apelantes, mas apenas identificá-los; (3) o inadimplemento de aluguel desde 1995 não caracteriza tolerância dos proprietários, mas ânimo de dono dos Apelantes. No mais, os requisitos do usucapião foram suficientemente demonstrados, cabendo a reforma da decisão.

Recurso recebido e respondido: os Apelados insistem que a posse foi descaracterizada pelas notificações sobre a venda do imóvel.

Apelação Cível nº 0109148-10.2004.8.26.0000 – São Paulo - Voto nº 12/13456

(e-STJ FI.370)



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

e pelo testemunho do administrador do imóvel, que disse ter recebido alugueis até 2000 (fl. 274), e requerem sua condenação por litigância de má-fé.

É o Relatório.

A subjugação física do imóvel deve ser qualificada como posse, desde que não se demonstre nenhum óbice jurídico que desnature a posse em detenção, tal como o contrato de locação.

Primeiramente, cabe notar que a natureza inicial de detenção persiste apenas se também persistir o contrato de locação, cabendo às partes que pretendem o usucapião afastar a presunção de continuidade do art. 1.203 do CC e comprovar que deixaram de alugar o bem. Nesse sentido a lição de Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald:

Note-se que não estamos defendendo a tese da alteração unilateral do caráter da posse com base no humor do possuidor, que em determinado momento passa a julgar que possui em nome próprio e com animus domini. Essa mudança de percepção quanto à natureza da posse é externamente constatada pela própria omissão daquele que

Apelação Cível nº 0109148-10.2004.8.26.0000 – São Paulo - Voto nº 12/13456

(e-STJ FL371)

318



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

deveria exercer o seu direito subjetivo no sentido de reverter a situação, mas se queda inerte por um período considerável.

(Direitos Reais, 6ª ed., Rio: Lúmen Júris, 2010, p. 93; grifei).

Essa interpretação dá sentido ao próprio art. 1.203 do CC, que determina a *presunção* de continuidade da qualificação jurídica da subjugação física do bem, mas que também diz “*salvo prova em contrário*”, o que abre a possibilidade de descaracterização posterior da detenção em posse.

Esclarecida a possibilidade em tese de intersetividade, cabe verificar se foi o que ocorreu *in casu*.

Por um lado, os Apelantes insistem que pararam de pagar alugueis desde sua entrada no imóvel após seu casamento em final de 1995. Essa alegação é corroborada pelo testemunho de fl. 270, pela existência de recibos de aluguel até julho de 1995 (fl. 203), e pela declaração do próprio Coapelante a Oficial de Justiça à fl. 205:

“[F]omos atendidos pelo [Coapelante], que nos informou que seu sogro (...) alugou o imóvel [havia] aproximadamente 25

Uma assinatura manuscrita em tinta preta, localizada no canto inferior direito do texto citado.

Apelação Cível nº 0109148-10.2004.8.26.0000 – São Paulo - Voto nº 12/13456

(e-STJ FL372)



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

anos e pagava aluguel ao Sr. Carmegiam. Atualmente, sucede seu sogro na locação do imóvel. Declarou que não paga aluguel há aproximadamente uns 10 anos. Mantém um acordo com a imobiliária DEBONI, porque tem interesse na aquisição do imóvel. Este imóvel encontra-se em regular estado de conservação, e observamos que referido imóvel vem sofrendo reformas por parte do [Coapelante]”.

O fato de o Coapelante ter dito que não pagava aluguel não importa a conservação da detenção, à medida que o contrato de locação fazia dez anos não era mais respeitado, como ele próprio apontou.

Note-se ainda que cabe ao *juízo* qualificar juridicamente os fatos, e não às próprias partes, não se podendo entender o ânimo de domínio em termos subjetivos, mas objetivos, como já visto.

Enfim, observo que a certidão foi feita para fins de constatação, não de interpelação para constituir os Apelantes em mora, por exemplo, e a presunção de veracidade sobre o atestado pelo Oficial de Justiça recai sobre o que ouviu o Oficial, não sobre o conteúdo propriamente do que o Coapelante disse.

Apelação Cível nº 0109148-10.2004.8.26.0000 – São Paulo - Voto nº 12/13456

(e-STJ Fl.373)



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

320

Agora, contraponham-se às provas da posse as provas da detenção dos Apelados, que dizem que a locação continuou, do que seriam evidências as cartas enviadas aos Apelantes e seu antecessor, os recibos de alugueis e o testemunho do administrador do imóvel (fl. 274).

As cartas de fls. 199 e 201 não interessam imediatamente, à medida que anteriores ao período de posse alegados pelos Apelantes.

A carta de fl. 197 não tem data, mas conserva o timbre da imobiliária da testemunha de fl. 274, e somente pedia que os Apelantes fossem ao escritório para cuidar de proposta de compra do imóvel.

Enfim, a carta de fl. 196, datada de 2004, apenas solicitava a presença dos Apelantes ao escritório do representante dos Apelados.

A carta de fl. 197, por não ter data, e a carta de fl. 196, por seu conteúdo genérico, não constituem atos que demonstrem a permanência do contrato de locação ou a defesa da propriedade pelos Apelados ou seus antecessores.

Veja-se o testemunho de fl. 274:

Apelação Cível nº 0109148-10.2004.8.26.0000 – São Paulo - Voto nº 12/13456

(e-STJ FI.374)



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

O seu Ulisses [pai da Coapelante e sogro do Coapelante] era o locatário, mas quem morava no local [eram os Apelantes]. Alguns anos depois, fomos novamente procurados pelo escritório (...) para efetivação da venda de todos os imóveis, inclusive o descrito na inicial. Ofereci o imóvel ao senhor Ulisses, mas ele não tinha disponibilidade financeira para adquiri-lo. Foram eles, então, cientificados da venda e continuaram a residir no local mediante o pagamento de alugueis. Os [Apelantes] chegaram a comparecer a meu escritório algumas vezes para o pagamento de alugueis. A última vez que isso ocorreu foi logo após a venda para o [Apelado]. Alguns alugueis eram pagos no escritório, outros mediante depósito em conta, vários deles em atraso, razão pela qual não tem todos os recibos de pagamento. Sei que a relação locativa permaneceu até aproximadamente 1999/2000, quando deixei de administrar o local.

Ao mesmo tempo em que diz que o último aluguel havia sido pago “logo após a venda” do imóvel dos locadores aos Apelados, o que aconteceu em 28.07.1998 (fls. 182/93), a testemunha insiste que a locação teria permanecido até 1999 ou 2000.

Apelação Cível nº 0109148-10.2004.8.26.0000 – São Paulo - Voto nº 12/13456

(e-STJ Fl.375)



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Considerando que esse testemunho é parcialmente incoerente e que foram apresentados recibos de aluguel emitidos pela imobiliária da testemunha até 1995, inexistindo razão para a ausência de recibos pelos três, quatro ou cinco anos seguintes, nos quais a locação teria continuado, concluo que deve prevalecer a versão dos Apelantes, devendo ainda a sentença ser reformada para que a Ação seja julgada procedente.

Os representante dos Apelantes atuaram com diligência no processo, que exigiu muitas provas e expedição de carta rogatória, e durou bastante em termos relativos (Ação proposta em 05.11.2004), razão por que arbitro honorários em 10% do valor da causa, nos termos do art. 20, par. 4º, CPC.

Isto posto, pelo meu voto, **dou provimento ao Recurso.**

Luiz Antonio Costa
Relator

Apelação Cível n° 0109148-10.2004.8.26.0000 – São Paulo - Voto n° 12/13456

Desta forma, Excelência, sem qualquer intenção de protelar este processo, e para que fique claro o posicionamento deste MM. Juízo, se faz necessário a interposição do presente embargos de declaração.

— IV —

Dos Pedidos

Tendo em vista a relevância dos fatos aqui apresentados, pedem e requerem, que este MM. Juízo se digne, em caráter liminar, suspenda o presente feito, ou, os efeitos da decisão liminar, até o julgamento dos presentes Embargos de Declaração.

Pedem e requerem que, ao final, sejam conhecido e providos os presentes Embargos de Declaração, para, reconhecendo o erro material/premissa equivocada, passe-se este MM. Juízo a apreciar a presente ação sob o correto prisma da **PROCEDÊNCIA** da usucapião manejada pelos aqui réus **Fabiana Issaça Juliati** e **Edson Juliati** (processo n.º 0109148-10.2004.8.26.0000, que tramitou perante a 2ª Vara de Registros Públicos da Capital). Em consequência, que a presente ação seja julgada absolutamente improcedente, com a condenação dos Autos à condenação da litigância de má-fé. Assim, os presentes embargos passam a gerar efeitos modificativos, admitidos para o caso de premissa equivocada, erro de fato.

Por fim, considerando que os Embargantes informaram seus pretéritos Patronos acerca de suas destituições, requer sejam os nomes dos Patronos subscritores anotados nos autos para os devidos fins legais, bem como que todas as publicações saiam em seus respectivos nomes sob pena de nulidade.

Termos em que,
pede deferimento.

São Paulo, 26 de janeiro de 2020.

(Assinado Digitalmente)
Luciana Rodrigues de Moraes
OAB/SP nº 314.373

(Assinado Digitalmente)
Wellington Araujo de Arruda
OAB/SP nº 338.969