

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo nº: **1007051-06.2017.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Imissão Na Posse - Imissão**
 Requerente: **Antonio Jose Cerri e outro**
 Requerido: **Wilsilaine Fatima Vanzo Spasiani**

ANTONIO JOSE CERRI E OUTRO ajuizou ação contra **WILSILAINE FATIMA VANZO SPASIANI**, alegando, em resumo, que adquiriu mediante arrematação o imóvel localizado na Rua Dr. Jonas Navaes nº 334, Planalto Paraíso, nesta cidade, matriculado sob nº 33.541, antes pertencente à ré, que se nega a entregar a posse, almejando por isso provimento judicial de imissão na posse, bem como a condenação ao pagamento de indenização por perdas e danos.

Deferiu-se a tutela provisória, de imissão dos autores na posse do imóvel.

Citada, a ré contestou o pedido e deduziu reconvenção. Arguiu carência de ação, pediu a suspensão do curso do processo, à espera de solução definitiva de litígio com a Caixa Econômica Federal, e impugnou o valor da causa. Quanto ao mérito, alegou que adquiriu o imóvel, tomou posse e realizou benfeitorias e reparos, cuja indenização almeja, sustentando a manutenção da posse.

Indeferiu-se a gratuidade processual para a ré (fls. 763).

Manifestaram-se os autores a respeito da contestação e da reconvenção, refutando-as.

Cumpriu-se a tutela provisória.

É o relatório.

Fundamento e decido.

Os autores são adquirentes do imóvel objeto de alienação fiduciária, cuja propriedade se consolidou com o agente financeiro (fls. 32), que em seguida vendeu para

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

aqueles (fls. 33). Não sendo eles partes na demanda proposta pela devedora fiduciária contra a Caixa Econômica Federal, não serão afetados pela decisão judicial que se proferir, pois dela não decorrerá, por si só, a anulação da compra e venda. Por isso a inconveniência e inoportunidade de suspensão do curso deste processo.

Deixando de purgar a mora e proporcionando a consolidação da propriedade em favor da Caixa Econômica Federal, a ré deu causa à arrematação do imóvel e, perdendo a propriedade, tornou-se possuidora ilegítima. Com a transmissão do mesmo imóvel aos autores, abriu-se a hipótese do manejo da ação de imissão, bem como da concessão da antecipação de tutela, para que fossem exercidos os regulares direitos de proprietários, em atenção ao quanto disposto no artigo 1.228, caput do Código Civil (O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-lo do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha), bem como à exegese extraída da Súmula nº 487 do Supremo Tribunal Federal (Será deferida a posse a quem, evidentemente, tiver o domínio, se com base neste for ela disputada). Vale dizer, os réus pretendem discutir nestes autos questão atinente ao contrato de financiamento que firmaram com parte alheia a esta lide.” (TJSP, Apelação nº 0001569- 95.2006.8.26.0464, julgado em 04.08.2014).

Refiro julgado:

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Ação Reivindicatória - Compra e venda de imóvel - Decisão que deferiu a antecipação de tutela para determinar que os réus desocupem o imóvel "sub judice" no prazo de 60 dias, sob o fundamento de que restou comprovado que o autor adquiriu o imóvel por leilão extrajudicial, nos termos da Lei 9514/97 - Inconformismo - Inadimplência dos agravantes no pagamento das parcelas do negócio que restou incontroversa - Caso em que eventual irregularidade no procedimento extrajudicial que culminou na arrematação do imóvel não impede o ajuizamento de ação de imissão na posse e nem o deferimento de liminar para imitar a adquirente na posse do imóvel - Recurso desprovido (TJSP; Agravo de Instrumento 2158375-75.2017.8.26.0000; Relator (a): José Aparício Coelho Prado Neto; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional XII - Nossa Senhora do Ó - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 06/02/2018; Data de Registro: 08/02/2018).

E lembro o enunciado da Súmula nº 5, da Seção de Direito Privado do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo: “Na ação de imissão de posse de imóvel arrematado pelo credor hipotecário e novamente alienado, não cabe, por ser matéria estranha ao autor, a discussão sobre a execução extrajudicial e a relação contratual antes existente entre o primitivo adquirente e o credor hipotecário.”

Também o Superior Tribunal de Justiça já se pronunciou nesse sentido:

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

RECURSO ESPECIAL - IMISSÃO NA POSSE - PROVA DA PROPRIEDADE - INÉPCIA DA INICIAL - CONVENCIMENTO DO MAGISTRADO - NULIDADE SANADA - SUSPENSÃO DA AÇÃO - DESNECESSIDADE. 1. Em regra, o autor da ação de imissão na posse deve provar, com a inicial, a propriedade do imóvel. (...) 4. Mera existência de ação anulatória de alienação do imóvel questionado não suspende ação de imissão na posse.” (Recurso especial nº 254.458 / RJ, Terceira Turma, Relator Humberto Gomes de Barros, julgado em 22.02.2005.

Sem razão a arguição de ausência de interesse processual dos autores, pois necessitaram recorrer à ação judicial para obtenção da posse direta do imóvel adquirido, perante a resistência da ré na desocupação. Nada importa se ela eventualmente anunciou a hipótese de deixar o prédio, pois isso efetivamente não fez.

A reconvenção desmereceria conhecimento, haja vista a falta de pagamento da taxa judiciária, embora intimada a reconvinte (fls. 763). Conforme dispõe o artigo 290 do Código de Processo Civil: *Será cancelada a distribuição do feito se a parte, intimada na pessoa de seu advogado, não realizar o pagamento das custas e despesas de ingresso em 15 (quinze) dias.* Ainda assim, será julgada pelo mérito.

Os autores atribuíram à causa o valor de R\$ 269.997,89. A discussão não envolve o domínio do imóvel, mas apenas a posse e indenização por danos materiais e lucros cessantes. Inexigível que à causa se atribua o valor do imóvel ou da aquisição. Rejeito a impugnação.

É indubitoso o direito dos autores, de obterem a posse do imóvel, para o exercício pleno da propriedade, de que é atributo. Falta título jurídica à ré, para manter-se na posse, que tornou-se injusta.

Responde a ré pelo pagamento dos tributos municipais e pelas contas de consumo de água e energia elétrica, perante os autores, desde a aquisição do imóvel por estes e enquanto ela, ré, se manteve na posse.

Ocupando indevidamente o prédio, embaraçou o desfrute pelos autores, que não puderam então retirar do bem uma de suas principais utilidades, seja a posse direta, seja a obtenção de renda. É justo então pagar pela ocupação, mediante uma renda mensal, arbitrada desde logo em 0,5% sobre o valor do imóvel, consoante se tem admitido na jurisprudência do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo:

IMISSÃO DE POSSE. Ação ajuizada por adquirentes de imóvel arrematado por credora hipotecária em leilão extrajudicial previsto no Decreto-lei nº 70/66. Sentença procedente. Tese defensiva fundada em ilegalidades na execução extrajudicial Credora hipotecária que não integra a lide Matérias estranhas aos adquirentes do

P O D E R J U D I C I Á R I O**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS**

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

imóvel Aplicação da Súmulas deste Tribunal - Precedentes dos Tribunais Superiores, ademais, que reconhecem a constitucionalidade do Decreto-lei nº 70/66 Inexistência de prejuízo cialidade externa provocada por ação anulatória promovida pelo réu em face da CEF Adequada fixação de indenização pelo uso do imóvel indevidamente Valor arbitrado pelo magistrado, correspondente a R\$ 1.000,00, que deve ser reduzido para 0,5% do valor do imóvel Recurso parcialmente provido (TJSP, 7ª Câmara. Dir. Privado, Ap. nº 1000866-71.2014.8.26.0625, Rel. Des. Ramon Mateo Júnior, j. 22/06/2015).

Imissão de posse com perdas e danos. Imóvel arrematado em leilão extrajudicial. Eventual irregularidade no procedimento que não se opõe a terceiro adquirente de boa-fé. Súmula nº 5 do TJ/SP. Alegada inconstitucionalidade do Decreto-lei 70/66. Descabimento. Entendimento consolidado inclusive sumulado por este E. Tribunal de Justiça. Súmula nº 20 do TJ/SP. RECURSO DO REQUERIDO NÃO PROVIDO. Indenização por tempo de ocupação indevida do imóvel. Natureza compensatória da sanção, que deve ser imposta como decorrência da inviabilidade do exercício dos poderes inerentes ao direito de propriedade. RECURSO ADESIVO DOS REQUERENTES PROVIDO, com determinação. Acolhimento do apelo para fixar taxa pela ocupação indevida do imóvel no importe de 0,5% do valor venal, por mês de ocupação indevida; bem como, condenar o requerido no pagamento das despesas condominiais e IPTU, durante todo o período de ocupação do imóvel, valores a serem apurados em fase de liquidação do julgado. Concedida tutela antecipada para imediata desocupação do imóvel. Determinada a expedição de mandado de imissão na posse, com prazo de 10 dias para desocupação voluntária, autorizando-se, após o prazo concedido, o uso de força policial para cumprimento da determinação (TJSP, 6ª Câmara. Dir. Privado, Ap. nº 0062474-39.2012.8.26.0114, Rel. Des. Ana Maria Baldy, j. 31/08/2017).

Imissão na posse. Arrematação, pelo credor hipotecário, em procedimento de execução extrajudicial, com transcrição da carta de arrematação no registro de imóveis Resistência do requerido à desocupação Alegação de vícios no procedimento de execução extrajudicial e respectivo leilão não demonstrada Constitucionalidade Decreto-Lei 70/66 - Súmula 20, TJSP - Válida a adjudicação pelo credor hipotecário, de rigor a imissão da requerente e arrematante na posse do imóvel - Recurso adesivo pugnando pela fixação de multa pelo atraso na desocupação Indevida a multa diante da determinação judicial para imediata desocupação do imóvel, bem como da fixação do percentual mensal de 0,5% do valor venal do imóvel, até a efetiva desocupação do imóvel, a título de indenização pela ocupação indevida - Sentença mantida Recursos desprovidos” (TJSP, 28ª Câmara. Extr. Dir. Privado, Ap. nº 1002264-21.2015.8.26.0010, Rel. Des. J. B. Paula Lima, j. 30/08/2017).

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

IMISSÃO NA POSSE E PERDAS E DANOS. Imóvel arrematado pelo autor em leilão judicial. Sentença de procedência. Inconformismo da ré. 1. Preliminares de cerceamento de defesa e de inépcia da inicial rejeitadas. Decisão de saneamento que somente tem cabimento nas hipóteses em que não for proferida sentença de extinção do processo ou julgamento antecipado do mérito. Art. 357 do CPC. Notificação prévia do possuidor para desocupação do imóvel não é condição indispensável à propositura da ação de imissão na posse. 2. Pendência de julgamento de agravo de instrumento interposto da decisão que concedeu a tutela de urgência que não obsta a prolação da sentença. 3. Gratuidade da justiça concedida ao autor. Presunção relativa de veracidade de declaração de hipossuficiência não infirmada pela ré. Art. 99, §§ 2º e 3º, do CPC. Manutenção do benefício. 4. Autor que faz jus à imissão na posse do imóvel por ele regularmente adquirido. Ausência de prévia notificação extrajudicial da ré para desocupação que não é fato impeditivo da pretensão do autor. Possibilidade de cumulação de pedidos de imissão na posse e indenização por ocupação indevida do imóvel até a desocupação. 5. Recurso desprovido (TJSP; Apelação 1007554-20.2016.8.26.0127; Relator (a): Mary Grün; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de Carapicuíba - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 02/03/2018; Data de Registro: 02/03/2018).

A base de cálculo será o valor venal, embora superior o preço de aquisição pelos autores. Afinal, eles mesmos atribuíram à causa o valor venal.

O imóvel foi adquirido em 9 de maio de 2017 (fls. 33), com todas as acessões e benfeitorias, não respondendo por pretensão indenizatória perante terceiros, no caso a proprietária anterior. O preço de compra decorreu das características do imóvel, dentre elas as acessões e benfeitorias. Qualquer direito que a ré considere ter a respeito, por acréscimos feitos no imóvel, deverá demandar contra a credora fiduciária.

O conflito entre a informação inicial dos autores, de que o prédio estaria sendo afetado pela ré, não induz litigância maliciosa, tanto que houve requerimento deles e deferimento por este juízo, para constatação do fato. O mesmo cumpre dizer quanto à polêmica que a contestante pretende estabelecer a respeito da época da notificação extrajudicial e da aquisição da propriedade (fls. 325), porquanto o fato em si, da aquisição, é indubitoso.

Diante do exposto, **acolho os pedidos** e, confirmando a tutela provisória deferida ao início da lide, decreto a imissão dos autores, **ANTONIO JOSE CERRI E OUTRO**, na posse do imóvel localizado na Rua Dr. Jonas Navaes nº 334, Planalto Paraíso, nesta cidade, e condeno a ré, **WILSILAINE FATIMA VANZO SPASIANI**, a responder pelo valor proporcional correspondente ao I.P.T.U. e pelas despesas de consumo de água e energia elétrica do imóvel, desde a época da aquisição da propriedade por eles, ou seja, desde o registro do título, até a data da desocupação por ela, com correção monetária e

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

juros moratórios, estes fluindo a partir da data da citação inicial, evidente que sobre os valores subsequentes os juros fluirão a partir dos respectivos vencimentos. Condeno-a, também, ao pagamento de uma renda mensal pela ocupação, à razão de 0,5% sobre o valor venal do imóvel, vigente ao tempo da aquisição, incidindo desde a data da notificação extrajudicial até a época da desocupação, com correção monetária e juros moratórios contados a partir da citação inicial, no tocante às mensalidades vencidas até então, e desde cada vencimento, para as demais.

Conforme dispõe o artigo 495 do Código de Processo Civil, a decisão que condenar o réu ao pagamento de prestação consistente em dinheiro e a que determinar a conversão de prestação de fazer, de não fazer ou de dar coisa em prestação pecuniária valerão como título constitutivo de hipoteca judiciária. E conforme o parágrafo segundo, a hipoteca judiciária poderá ser realizada mediante apresentação de cópia da sentença perante o cartório de registro imobiliário, independentemente de ordem judicial, de declaração expressa do juiz ou de demonstração de urgência. Faculto aos autores tal providência.

Ressalvo aos autores a propositura de ação judicial para eventual pedido de indenização por danos acaso produzidos no imóvel, tendo em vista a ausência de formulação nesse sentido, na petição inicial.

Responderá a ré pelo pagamento das custas e despesas processuais, inclusive com a notificação extrajudicial, corrigidas aquelas em reembolso, e dos honorários advocatícios fixados em 10% do valor da causa, corrigido desde a época do ajuizamento.

Ao mesmo tempo, **rejeito os pedidos** apresentados na reconvenção e condeno a ré reconvincente ao pagamento das custas processuais dela decorrentes e dos honorários advocatícios do patrono dos autores-reconvindos, fixados em 10% sobre o valor a ela atribuído, corrigido monetariamente.

Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 26 de março de 2018.

Carlos Castilho Aguiar França
Juiz de Direito

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