



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: **1009716-97.2014.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Imissão Na Posse - Imissão**
 Requerente: **Fabio Luiz Nascimento Fadel e outro**
 Requerido: **FERNANDA MARIA BARBOSA DE OLIVEIRA**

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

Vistos.

FABIO LUIZ NASCIMENTO FADEL e KESIA DA SILVA MAIA propuseram ação de imissão de posse contra **FERNANDA MARIA BARBOSA DE OLIVEIRA**. Alegam, em resumo, que por meio de leilão, adquiriram o imóvel localizado na Av. Otto Werner Rosel nº 777, em São Carlos/SP. Pedem a desocupação para que possam ser imitados na posse, tendo em vista que a ré se nega a sair do local.

Com a inicial vieram os documentos de fls. 09/29.

Foi juntado agravo de instrumento interposto pelos autores, que teve o provimento negado (fls. 52/80).

A requerida, citada (fl. 51), apresentou contestação (fls. 81/213). Preliminarmente, alegou a conexão, haja vista que moveu ação de obrigação de fazer contra o Banco Santander, tendo como objeto o mesmo imóvel, devendo o feito ficar suspenso até a resolução de tal demanda. No mérito, alega que não está na posse do imóvel de forma indevida; que inexistente esbulho; que firmou contrato para aquisição do imóvel, porém deixou de pagar as parcelas do financiamento; que houve tratativas de renegociação com o banco, mas este recuou; que o imóvel já estava consolidado em nome do banco e não havia motivo para não aceitar a renegociação; que propôs ação de obrigação de fazer consistente na renegociação. Por fim, assevera que caso não tenha sucesso na demanda com pedido de obrigação de fazer, que seja nestes autos indenizada por perdas e danos em razão dos valores que já pagou pelo imóvel, bem como haja a retenção das benfeitorias introduzidas no imóvel.

Réplica às fls. 214/220.

À fl. 221 foi acolhida a preliminar de conexão, determinando-se a reunião dos processos; bem como foi indeferida a gratuidade à ré.

À fl. 229 a tutela antecipada foi concedida. A ré comunicou a interposição de agravo de instrumento sobre essa decisão (fls. 232/266). O agravo não obteve provimento (fls. 280/287).

É o relatório. Decido.


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

Cuida-se de hipótese de julgamento antecipado desta lide, uma vez que a matéria de mérito é unicamente de direito, não havendo necessidade de produção de provas em audiência.

Das narrativas insertas na petição inicial, o pedido decorre de forma lógica e coerente, sendo certo que ter a parte autora direito ou não, em ser imitada na posse do imóvel objeto da lide, é matéria que se confunde com o mérito.

Não se vislumbra presente causa de prejudicialidade externa que sustente a suspensão da demanda em análise, haja vista o teor da súmula nº 5 do TJ/SP; bem como que os autos reunidos a este foram julgados improcedentes, já contando com trânsito em julgado (processo nº 1008082-66.2014.8.26.0566).

No mérito, os autores comprovaram o fato constitutivo de seu direito, haja vista que a matrícula do imóvel se encontra estampada às fls. 26/29. Em sua averbação nº 11 consta expressamente a possibilidade de livre alienação do bem.

Nesse contexto, o recibo de arrematação de fl. 24 e o contrato celebrado entre os autores e a instituição financeira, juntado às fls. 16/21, demonstram a aquisição do bem.

Por outro giro, a ré não logrou êxito em impugnar a contento o pedido inicial; suas alegações não tem o condão de impedir o êxito dos autores. Isso porque a ação de obrigação de fazer, utilizada como argumento supostamente prejudicial a esta demanda, foi julgada improcedente, já contando com trânsito em julgado, não havendo, portanto, qualquer óbice para a procedência.

Com efeito, direito a retenção por conta das benfeitorias introduzidas no imóvel, da mesma forma que eventuais danos materiais e devolução de parcelas pagas, apenas podem ser opostas ao agente financeiro que promoveu a execução do contrato e realizou o leilão, e não aos autores, terceiros.

Tem-se, de todo o já exposto, como mais que evidente que a ré está ciente de que sua posse é precária e que é, portanto, insuscetível de ser convalidada, não cabendo qualquer ressarcimento a título de benfeitorias nestes autos. Observe-se a respeito a jurisprudência:

IMISSÃO DE POSSE - Imóvel objeto de alienação fiduciária Inadimplemento dos compradores Consolidação da propriedade em nome da credora fiduciária, nos termos da Lei nº 9.514/97 Venda posterior Ação de imissão de posse cumulada com indenização por danos materiais proposta pelos adquirentes Sentença de procedência Apelo dos réus Preliminares de não conhecimento do recurso, de nulidade da sentença por cerceamento de defesa, de conexão e de prejudicialidade externa afastadas Incorreção dos valores cobrados pela Caixa Econômica Federal e ilegalidade da execução extrajudicial discutidas em ações judiciais autônomas Irrelevância Inexistência de vícios do procedimento capaz de gerar o desfazimento do negócio Súmula 5 da Seção de Direito Privado do Tribunal de Justiça **Indenização por benfeitorias a ser pleiteada, se o caso, em face do agente financeiro com quem os réus mantiveram relação jurídica** Recurso desprovido. [g.n] (TJSP – Apelação 0055594-97.2012.8.26.0577 – 30/01/2014).



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

Ante o exposto, **JULGO PROCEDENTE** o pedido inicial, extinguindo o feito com exame do mérito, com fundamento no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, tornando definitiva a tutela antecipada concedida à fl. 229, e assegurando a imissão dos autores na posse do imóvel de matrícula nº 127.331 do CRI local.

Desnecessária a expedição do mandado de imissão na posse do imóvel, que já ocorreu.

Sucumbente, arcará a ré com as custas, despesas processuais e honorários advocatícios que fixo em 10% sobre o valor atualizado da causa.

Oportunamente, archive-se.

P.R.I.

MARCELO LUIZ SEIXAS CABRAL

Juiz de Direito
(assinado digitalmente)

São Carlos, 06 de julho de 2016.

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