

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****4ª VARA CÍVEL****RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1011886-71.2016.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Imissão Na Posse - Imissão**  
 Requerente: **Huang Bizhen**  
 Requerido: **Jorge Luis Benine Penteado e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Flávia de Almeida Montingelli Zanferdini**

A autora Huang Bizhen ajuizou a presente ação em face dos réus Jorge Luis Benine Penteado e Mônica Maria Margarido Ruggiero Penteado, requerendo: a) tutela antecipada de imissão de posse; b) a condenação dos réus a desocupar o imóvel; c) a condenação dos réus em perdas e danos, no valor mensal de R\$ 1.200,00. Aduz que adquiriu do Banco Santander SA, mediante leilão público extrajudicial, em 14/07/2016, o imóvel situado na Av. Carmem Aparecida Garcia, nº 471, Parque Fehr, São Carlos – SP, matriculado sob o nº 81.211, junto ao 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos, o qual se encontra ocupado pelos réus.

Decisão de folhas 32 deferiu a liminar de imissão de posse.

Os réus, em contestação de folhas 54/60, requereram a suspensão do processo, tendo em vista que a existência de ação de consignação em pagamento ajuizada pelo Banco Santander SA em face dos réus, processo nº 1010030-72.2016.8.26.0566, junto à 3ª Vara Cível da Comarca de São Carlos, por meio da qual a instituição financeira pretende devolver aos réus o saldo remanescente do valor apurado com o leilão do imóvel. Quanto à pretensão de condenação dos réus no pagamento de locativos no valor mensal de R\$ 1.200,00, a inicial não foi instruída com qualquer avaliação ou informação de imobiliária. Pugna pela suspensão da liminar, ante a pendência da lide que tramita pela 3ª Vara Cível local. Requereram a improcedência do pedido.

Réplica de folhas 276/277.

**1011886-71.2016.8.26.0566 - lauda 1**

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****4ª VARA CÍVEL****RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Relatei. Decido.

Passo ao julgamento antecipado do mérito porque desnecessária a prova oral ou pericial, tratando-se de matéria de direito, cujos documentos constantes dos autos são suficientes para o convencimento do juízo.

De início, rejeito o pedido de suspensão do processo, uma vez que a causa de pedir da ação de consignação em pagamento ajuizada pela instituição financeira em face dos réus é diversa da causa de pedir destes autos, não sendo o caso, ainda, de aplicação do disposto no art. 55, § 3º, do NCPC, uma vez que o pronunciamento judicial naquela ação não influirá no julgamento desta demanda.

A autora comprovou a aquisição do imóvel por meio de arrematação em leilão da Caixa Econômica Federal e a transcrição junto ao Registro de Imóveis (**confira folhas 27/31**).

A imissão de posse de imóvel adquirido em leilão está prevista no Decreto-Lei 70/66, em cujo art. 37, § 2º, dispõe que, uma vez transcrita no Registro Geral de Imóveis a carta de arrematação, poderá o adquirente requerer ao juízo competente imissão de posse no imóvel, que lhe será concedida liminarmente, após decorridas as 48 horas mencionadas no § 3º do referido artigo, sem prejuízo de se prosseguir no feito, em rito ordinário, para o debate das alegações que o devedor porventura aduzir em contestação.

Os réus, por seu turno, não impugnaram especificamente, nestes autos, a validade do procedimento adotado pela instituição financeira, limitando-se a alegar que o fizeram nos autos da ação de consignação em pagamento.

O direito da autora, outrossim, decorre do artigo 1228 do Código Civil e, portanto, como proprietária, pode reaver o imóvel de quem injustamente o possuía.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**4ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Dessa maneira, sendo a autora a legítima proprietária do imóvel, adquirindo-o de forma lícita e regular, de rigor a procedência do pedido de imissão de posse, mantendo-se a liminar deferida.

Pleiteou a autora, ainda, a condenação dos réus em perdas e danos, no valor mensal de R\$ 1.200,00, decorrentes da impossibilidade de efetiva utilização do imóvel.

Os réus aduziram que o pedido se encontra sem embasamento, uma vez que não se fez acompanhar de avaliação.

A autora, todavia, em réplica, fundamentou sua pretensão no valor da arrematação, alegando que o valor de R\$ 1.200,00 refere-se ao percentual de 0,6% do valor da arrematação, a qual foi inferior ao valor de avaliação do imóvel.

De fato, pela leitura da certidão de matrícula digitalizada às folhas 27/31, é possível comprovar que a arrematação se deu pelo valor de R\$ 165.000,00 (**confira folhas 30**). Assim, desnecessária a realização de laudo de avaliação para se chegar ao valor do aluguel mensal.

A jurisprudência tem admitido a fixação das perdas e danos no percentual entre 0,5% e 0,7% do valor do imóvel.

**Nesse sentido:**

Compromisso de compra e venda. Ação de obrigação de fazer cc. indenização por danos materiais e morais. Reconvenção para rescisão do contrato. Mora da autora que não poderia ter deixado de pagar os valores contratados sem antes notificar formalmente a requerida quanto ao descumprimento do prazo de entrega e dos defeitos construtivos que atribuiu ao imóvel. Mora que implica rescisão do contrato e devolução das partes ao estado anterior, a significar que deve a requerida devolver 90% das parcelas pagas, devidamente corrigidas, mediante desconto de 10% para compensação de despesas administrativas, como consagrado pela jurisprudência. Percentual maior, de 50%, está previsto em cláusula evidentemente abusiva, tal como a multa compensatória, providências que, ademais, **compõem perdas e danos que serão pagas pelo aluguel mensal de 0,5% do valor venal dos imóveis** da efetiva entrega das chaves até a desocupação. Recurso da requerida


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**4ª VARA CÍVEL**
**RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

provido para tal fim, improvido o da autora (Apelação 1027577-05.2015.8.26.0100 Relator(a): Maia da Cunha; Comarca: São Paulo; Órgão julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 02/02/2017; Data de registro: 07/02/2017)

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. Propriedade imóvel. Data prevista para entrega da unidade. Detalhe relevante do negócio jurídico. Hipótese de caso fortuito ou força maior não configurada (Súmula 161 do TJ-SP). Disponibilidade tardia do bem. Ilicitude objetiva. Inadimplemento relativo caracterizado. Cláusula de tolerância. Ausência de ilicitude (Súmula 164 do TJ-SP). Abusividade da cláusula que estabelece duplicidade de prazos para a conclusão da obra (art. 51, IV, do CDC). Mora da promitente-vendedora caracterizada. Sentença mantida. MULTA CONTRATUAL. Tese de aplicabilidade da multa moratória em prol do consumidor. Simetria inviável. Poder Judiciário que não deve intervir na vontade não declarada visando que se institua penalidade nova. Sem que o negócio preveja a multa compensatória, aplica-se o regime jurídico das perdas e danos. Temática refutada. Súmula 159 do TJ-SP. Sentença reformada. DANOS MATERIAIS. Lucros cessantes. Aluguel mensal durante o período de atraso arbitrado em quantia correspondente a 0,7% do valor atualizado do imóvel compromissado. Admissibilidade. Súmula 162 do TJ-SP. Sentença reformada. DANOS MATERIAIS. Danos emergentes. Ressarcimento de valores dispendidos pelo consumidor com aluguéis de outro imóvel e com "taxa de evolução de obra" durante o período de atraso na entrega do bem compromissado. Sentença mantida. DANOS MORAIS. A sonegação da propriedade no prazo estabelecido no negócio jurídico não enseja, em regra, sofrimento de ordem moral. Inexistência de quebra da esperança com a aspiração da morada. Depreciação da dignidade humana não verificada. Admissibilidade excepcional. Indenização indevida. Sentença reformada. CORRETAGEM. Demanda que versa sobre restituição de valor que teria sido indevidamente pago pelo promitente-comprador a título de comissão de corretagem. Incidência do prazo prescricional previsto no art. 206, § 3º, IV, do CC. Orientação do C. STJ firmada no REsp n. 1.551.956/SP, julgado sob o rito do art. 1.036 do CPC/2015. Prescrição da lesão consumada. Sentença reformada. Recurso parcialmente provido (Apelação 1003025-62.2014.8.26.0309 Relator(a): Rômulo Russo; Comarca: Jundiaí; Órgão julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 03/02/2017; Data de registro: 03/02/2017).

Tomando-se por base o valor da arrematação, considerando o percentual de 0,6% pretendido pela autora, chega-se ao montante mensal de R\$ 990,00 (novecentos e noventa reais).

De rigor, portanto, a procedência do pedido de condenação dos réus nas perdas e danos, fixando-se o valor mensal de R\$ 990,00, devido a partir da citação até a efetiva imissão na posse, corrigido monetariamente a partir da arrematação e acrescido de juros de mora a partir da citação.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**4ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Diante do exposto, acolho os pedidos, para o fim de: (i) imitar a autora na posse do imóvel descrito na inicial, confirmando a liminar; (ii) condenar os réus, solidariamente, no pagamento de perdas e danos, no valor mensal de R\$ 990,00, devido a partir da citação até a efetiva imissão na posse, corrigido monetariamente a partir da arrematação e acrescido de juros de mora a partir da citação. Em razão da sucumbência, condeno os réus no pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, esses fixados em 10% do valor da causa, ante a ausência de complexidade, com atualização monetária a partir do ajuizamento e juros de mora a partir da publicação desta.

Considerando que não há notícias da desocupação voluntária dos réus, expeça-se mandado de desocupação forçada, com o fim de imitar a autora na posse do imóvel.

Oportunamente, arquivem-se os autos.

P.R.I.C.

São Carlos, 09 de fevereiro de 2017.

**Juiz Flávia de Almeida Montingelli Zanferdini**

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