


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min
SENTENÇA

Processo Digital nº: **1003931-23.2015.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Imissão**
 Requerente: **Luiz Fernando Maffei Dardis**
 Requerido: **JOSE BENEDITO DE ANGELO**
 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo**

VISTOS

LUIZ FERNANDO MAFFEI DARDIS ajuizou a presente **Ação de Imissão de Posse** em face de **JOSÉ BENEDITO DE ÂNGELO** e “DEMAIS OCUPANTES DO IMÓVEL”, que descreveu todos devidamente qualificados.

Sustentou o autor, em síntese, que em 11/11/2014 adquiriu do Banco Bradesco S/A o imóvel matriculado sob o nº 113.812, após realizar arrematação em leilão extrajudicial promovido pela instituição financeira (recibo de arrematação segue a fls. 10). Todavia, o requerido, que era o devedor fiduciário, nega-se a deixar o imóvel, mesmo depois de notificado extrajudicialmente. Pediu a procedência da ação para ser imitado na posse do bem.

A inicial veio instruída com documentos.

A fls. 62 foi procedida a citação e intimação da moradora do imóvel, sra. Elza Moreira, que na oportunidade informou ter ajuizado embargos de terceiro (nº 1006220-16.2015), em trâmite perante esta 1ª Vara Cível).

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

O requerido José Benedito foi citado (fls. 91) e não apresentou defesa (cf. fls. 92).

É o relatório.

DECIDO.

A causa comporta julgamento antecipado nos termos do art. 355, II, do Código de Processo Civil.

A pretensão é procedente.

Tanto a ocupante Elza Moreira quanto o requerido José Benedito, não apresentaram defesa.

Elza Moreira no momento da citação informou ter ajuizado embargos de terceiro. Todavia, o processo nº 1006220-26.2015 que tramitou perante esta mesma Vara Cível acabou extinto por falta de interesse de agir superveniente ao ajuizamento, uma vez que a própria embargante ajuizou ação de execução contra o outro requerido em virtude do descumprimento do contrato de compra e venda firmado entre eles.

José Benedito é revel e ante a ocorrência do efeito material da revelia presumem-se aceitos como verdadeiros os fatos alegados na inicial (art. 344 do CPC).

O autor é o atual **titular do domínio** do imóvel em questão, que adquiriu por arrematação, conforme documento que instruiu a inicial. Essa forma de aquisição é considerada “originária” e, assim, o bem adquirido fica desvinculado de ônus anteriores.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Com esse “status” tem direito líquido e certo para obtenção da posse pretendida.

Não é outro entendimento de nossos tribunais, em especial do Tribunal Paulista:

Ementa: Imissão na posse de imóvel adquirido em leilão extrajudicial. Para a procedência da ação de imissão de posse basta que fique provado o domínio do autor e a posse sem justo título do réu. Prova da compra e do registro do imóvel pelos acionantes. Pendência de ação revisional ajuizada pelos apelantes (ocupantes do imóvel) em face da credora hipotecária que não infirma o título das apeladas. Incidência do teor do verbete n. 05 das Súmulas desta Corte. Recurso não provido” (Apelação 0291589-80.2009-8-26.0000 – 10ª Câmara de Direito Privado – j. 11/06/2014 – Relator Araldo Telles).

A Súmula n. 05 da Seção de Direito Privado e Câmara Especial do Eg. TJSP é clara em apontar que não é oponível ao adquirente do imóvel (autor desta ação) a alegação de que se encontram pendentes ações em relação ao imóvel (ação proposta pelos requeridos para anular o processo e/ou venda e arrematação do imóvel). Vejamos: “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”.

Nesse sentido, ainda:

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Tutela Antecipada. Imissão na posse. Imóvel adquirido em leilão extrajudicial da CEF. Carta de arrematação expedida. Concessão da liminar pleiteada é media que se impõe, até porque eventuais vícios no procedimento ou na relação jurídica anterior, em regra, não podem ser opostos ao arrematante. **RECURSO PROVIDO** (AglN 2058359-55.2013.8.26.0000 – 6ª Câmara de Direito Privado – TJSP – j. 22/05/2014 – Relator Paulo Alcides).

Mais, creio, é desnecessário acrescentar.

Ante o exposto, **JULGO PROCEDENTE a ação PARA DETERMINAR A IMISSÃO DO AUTOR NA POSSE DO IMÓVEL de matrícula 113.812.**

Defiro o prazo de 15 dias para o réu, ou eventuais ocupantes, desocupar o imóvel. Expeça-se o competente mandado de imissão para desocupação em 15 dias. Fica nesse ponto antecipada a tutela.

Condeno os réus ao pagamento das custas e honorários advocatícios que fixo em R\$ 880,00. Na oportunidade, defiro-lhes os benefícios da justiça gratuita, devendo ser observado o disposto no artigo 98 do CPC.

Publique-se e intemem-se.

São Carlos, 03 de outubro de 2016.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

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