


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**3ª VARA CÍVEL**
**R. Sorbone, 375, . - Centreville**
**CEP: 13560-760 - São Carlos - SP**
**Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos3cv@tjsp.jus.br**
**SENTENÇA**

Processo nº: **0012515-67.2013.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Imissão Na Posse - Imissão**  
 Requerente: **Carlos Alberto Melluso Junior e outros**  
 Requerido: **Fernando Manuel Araujo Moreira e outro**

**CARLOS ALBERTO MELLUSO JUNIOR, LUCIANA PADOVANI MELLUSO, ANTONIO PADOVANI e MARIA JOSÉ DA COSTA PADOVANI**, ajuizaram ação contra **FERNANDO MANUEL ARAÚJO MOREIRA e DIANA HIDALGO DE ARAÚJO**, alegam em síntese, que os requeridos deixaram de amortizar mensalmente as parcelas previstas no contrato de financiamento do imóvel, situado na Rua Alexandrina, nº 1.550, apt. ° 1001, 10º andar, nesta cidade e comarca e por meio de leilão arremataram o aludido imóvel, através da instituição Financeira Caixa Econômica Federal. Aduzem ainda que encaminharam notificação extrajudicial por meio do Cartório de Registro de Títulos e Documentos, para desocuparem o imóvel de forma amigável, entretanto sem êxito. Desta maneira requerem a imissão na posse do imóvel, inclusive com adiantamento da tutela.

Deferiu-se antecipação de tutela e determinou-se desocupação do imóvel no prazo de sessenta dias.

Citado, o réu Fernando contestou o pedido, informando que ingressou com Ação Declaratória de Nulidade de Consolidação da Propriedade do Imóvel contra a Caixa Econômica Federal, que tramita na 2ª Vara Federal desta cidade e comarca. Alega que a consolidação deu-se de maneira totalmente ilegal, havendo irregularidades por parte da Caixa Econômica Federal, que os autores não foram constituídos em mora e não trataram de forma amigável. Ressalta ainda que a ré Diana não exerce poder sobre o imóvel, esta mora na Espanha e ambos são divorciados. Desta maneira requereu a revogação da liminar concedida nas fls. 34/39, o reconhecimento das ações remetendo-se o presente feito para julgamento em conjunto, evitando sentenças conflitantes e improcedência a presente ação.

O réu depositou em Juízo a chave do imóvel, sendo entregue aos autores conforme fls. 221.

Manifestaram-se os autores quanto à contestação e desistiram do curso do processo quanto a Diana.

A tentativa de conciliação foi infrutífera.

**É o relatório**


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**3ª VARA CÍVEL**

R. Sorbone, 375, . - Centreville

CEP: 13560-760 - São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos3cv@tjsp.jus.br

**Fundamento e decido.**

Depreende-se dos documentos juntados com a petição inicial que em 23 de janeiro de 2013 averbou-se a consolidação da propriedade imobiliária em mãos da credora fiduciária, Caixa Econômica Federal. Em seguida houve a alienação para os autores, que se tornaram proprietários mediante registro do título aquisitivo, com direito então à obtenção da posse direta, que ainda se mantém, indevidamente, com o devedor fiduciário, já sem direito a essa posse. Por certo que a retenção fere o direito dos proprietários e também põe em risco a própria coisa, haja vista a hipótese de danos e deterioração.

Há precedentes jurisprudenciais que abonam o deferimento da antecipação da tutela, efetivamente deferida ao início da lide e ora confirmada.

0045966-35.2013.8.26.0000 Agravo de

Instrumento

Relator(a): Alexandre Lazzarini

Comarca: São Paulo

Órgão julgador: 6ª Câmara de Direito Privado

Data do julgamento: 16/05/2013

Data de registro: 17/05/2013

Outros números: 459663520138260000

**Ementa: IMISSÃO NA POSSE. IMÓVEL ADQUIRIDO EM LEILÃO EXTRAJUDICIAL. LEI Nº 9.514/97. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM FAVOR DO CREDOR FIDUCIÁRIO E POSTERIOR ALIENAÇÃO A TERCEIRO (AUTOR). VALIDADE. TUTELA ANTECIPADA. CABIMENTO. PREJUDICIALIDADE EXTERNA QUE NÃO AFASTA A VEROSSIMILHANÇA DO DIREITO ALEGADO. AGRAVO DE INSTRUMENTO NÃO PROVIDO.**

1. Recurso interposto contra a decisão que deferiu o pedido de tutela antecipada, determinando a imissão do autor na posse do imóvel adquirido em leilão extrajudicial.

2. Imóvel adquirido de instituição financeira (credora fiduciária), em favor de quem se consolidou a propriedade, consoante o procedimento da Lei nº 9.514/97. Validade.

3. Presença dos requisitos previstos no art. 273, CPC, para o deferimento da tutela antecipada. Art. 30, Lei nº 9.514/97. 4. Ajuizamento de ação revisional de contrato que não é suficiente, no caso em tela, para obstar a concessão da tutela de urgência. Liminar para suspender leilão proferida posteriormente à arrematação do bem.

5. Agravo de Instrumento não provido.

0061496-79.2013.8.26.0000 Agravo de Instrumento

Relator(a): Maia da Cunha

Comarca: São Paulo

Órgão julgador: 4ª Câmara de Direito Privado

Data do julgamento: 09/05/2013


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**3ª VARA CÍVEL**

R. Sorbone, 375, . - Centreville

CEP: 13560-760 - São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos3cv@tjsp.jus.br

Data de registro: 13/05/2013

Outros números: 614967920138260000

Ementa: Imissão na posse. Liminar concedida aos compradores do imóvel que antes havia sido financiado pelos agravantes junto ao agente financeiro. Execução extrajudicial que não contém ilegalidade e permitia a adjudicação pela credora Caixa Econômica Federal. Agravados que adquiriram o imóvel de quem legitimamente tinha capacidade para transferir o domínio. Nem eventual questionamento judicial do contrato de financiamento cuja mora gerou a arrematação, sem liminar para impedir em tempo o ato e a alienação, seria suficiente para obstar a imissão na posse de quem adquiriu legalmente o imóvel. Jurisprudência pacífica deste TJSP e do STF. Recurso improvido.

Os autores não são partes na ação proposta pelo devedor fiduciário contra o credor, perante a Justiça Federal, razão para repelir-se o pleito de suspensão do curso deste processo e reunião àquele outro, perante a Justiça Federal. Qualquer pretensão do devedor fiduciário contra a instituição financeira deve ser discutida com esta, possivelmente resolvendo-se em perdas e danos, se vitorioso na ação, sem comprometer a aquisição do domínio por outrem, salvo melhor juízo.

Lembra-se, a propósito, o enunciado da Súmula nº 5 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.*

Destarte, havendo a aquisição da propriedade por outrem, com título regularmente registrado no Cartório Imobiliário, é justo e jurídico atribuir-lhe a posse, como atributo do domínio.

*IMISSÃO NA POSSE – Propriedade arrematada por empresa gestora de ativos bancários – Transferência do imóvel aos autores, por meio de instrumento particular de compra e venda, com alienação fiduciária à entidade bancária - Direito dos novos proprietários usarem do imóvel – Art. 1.228 do CC – Ação revisional interposta pelas rés perante a CEF na Justiça Federal – Matéria estranha aos autores - Súmulas 4 e 5 do TJSP – O proprietário tem legítimo interesse em ser mantido na posse do bem, ocupado gratuitamente por outrem – Indenização por perdas e danos, pelo*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

3ª VARA CÍVEL

R. Sorbone, 375, . - Centreville

CEP: 13560-760 - São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos3cv@tjsp.jus.br

*período em que as rés usufruíram gratuitamente o imóvel, devido – Sentença de parcial procedência, mantida – Recurso improvido (TJSP, APELAÇÃO nº 0618096-36.2008.8.26.0001, Rel. Des. FÁBIO PODESTÁ, j. 06.11.2013).*

Não se identifica malícia do contestante, ao exercer o legítimo direito de defesa.

Diante do exposto, **acolho o pedido** apresentado por **CARLOS ALBERTO MELLUSO JUNIOR, LUCIANA PADOVANI MELLUSO, ANTONIO PADOVANI e MARIA JOSÉ DA COSTA PADOVANI**, e confirmo a decisão de adiantamento da tutela jurisdicional, imitando-os na posse do imóvel.

Condeno o contestante, **FERNANDO MANUEL ARAÚJO MOREIRA** ao pagamento das custas e despesas processuais, corrigidas aquelas em reembolso, comprovadas nos autos, e dos honorários advocatícios da patrona dos autores, fixados por equidade em R\$ 2.000,00.

Outrossim, homologo a desistência do curso do processo quanto à pessoa de **DIANA HIDALGO DE ARAÚJO**, extinguindo o processo quanto a ela, nos termos do artigo 267, inciso VIII, do Código de Processo Civil.

P.R.I.C.

São Carlos, 17 de dezembro de 2013.

Carlos Castilho Aguiar França

Juiz de Direito

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