

**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: **1000480-19.2017.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Imissão Na Posse - Posse**
 Requerente: **Damasio Amaral e outro**
 Requerido: **Antonio Marcos Martins e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo****VISTOS**

DAMASIO AMARAL E MARIA LUCIA FANTIN AMARAL ajuizaram Ação de **IMISSÃO NA POSSE** cc **ANTECIPAÇÃO DE TUTELA** em face de **ANTONIO MARCOS MARTINS E LETICIA FRANÇA LIMA MARTINS**, todos devidamente qualificados.

Os autores alegam na exordial que adquiriram o imóvel descrito na matrícula nº 73.201, CRI de São Carlos/SP, R. 14, do Banco Santander S/A por meio de leilão; o bem havia sido adquirido pelo Banco em 21/09/2016 mediante consolidação da propriedade, conforme Av. nº 12. Alegam que os requeridos, ex-proprietários do imóvel, perderam a propriedade, mas se negam a deixar o bem. Pediram a procedência da ação com sua imissão na posse.

Pela decisão de fl. 19 foi deferida liminarmente a imissão a posse; o requerido, às fls. 32/44, interpôs agravo de instrumento contra a decisão e a Superior Instância suspendeu o ato (fls. 46/48).

Devidamente citados os requeridos apresentaram contestação alegando em suma que adquiriram o imóvel mediante contrato de

**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**

alienação fiduciária do Banco Santander e que mantêm com a instituição financeira contrato de alienação fiduciária nº 2022.23000.010-7; alegam que ficaram inadimplentes de junho de 2015 a junho de 2016, afirmam que tentaram parcelar o débito junto a instituição, mas não obtiveram êxito, ajuizaram ação de consignação em pagamento e nesse tempo o Banco efetuou o leilão do imóvel, sem nenhum aviso prévio, sem citação em nenhum processo e sem possibilitar o exercício do contraditório e emenda da mora; alegam, pois, a nulidade da venda. No mais rebateram a inicial e requereram a improcedência total da demanda.

Ao agravo de instrumento interposto foi negado provimento pela Instância Superior às fls. 129/132.

Instadas à produção de provas a fls. 138, os requerentes demonstraram desinteresse, fls. 141, e os requeridos permaneceram inertes.

É o relatório.

DECIDO.

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

A pretensão é procedente.

Os requeridos confessam que em junho de 2015 se tornaram inadimplentes. Argumentam que o Banco deixou de enviar os boletos de pagamento mensal e, assim, ajuizaram ação de consignação em pagamento perante a 2ª Vara Cível local.



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

Ocorre que tal demanda já foi apreciada em 1º Grau e julgada improcedente. No aludido veredicto ficou reconhecido que os depósitos concretizados pelos autores (aqui requeridos) serviram apenas como forma de minorar os prejuízos do inadimplemento, sem o condão de elidir a mora.

Assim ficou ratificada a consolidação do domínio em mãos da Instância Financeira.

Os autores são os atuais titulares do domínio do imóvel em questão, que adquiriram por arrematação, conforme documento que instruiu a inicial (matrícula de fls. 18). Essa forma de aquisição é considerada “originária” e, assim, o bem adquirido fica desvinculado de ônus anteriores.

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).



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

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:

Tutela Antecipada. Imissão na posse. Imóvel adquirido em leilão extrajudicial da CEF. Carta de arrematação expedida. Concessão da liminar pleiteada é medida que se impõe, até porque eventuais vícios no procedimento ou na relação jurídica anterior, em regra, não podem ser opostos ao arrematante. RECURSO PROVIDO (AglIn 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 DOS AUTORES NA POSSE DO IMÓVEL de matrícula 73.201.**

Defiro o prazo de 15 dias para os réus, ou eventuais ocupantes, desocupar o imóvel. Expeça-se o competente mandado de



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

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 10% (dez por cento) sobre o valor dado à causa. Na oportunidade, defiro-lhes os benefícios da justiça gratuita, devendo ser observado o disposto no artigo 98, parágrafo 3º do CPC.

Publique-se e intemem-se.

São Carlos, 16 de outubro de 2017.

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