

**PODER JUDICIÁRIO**
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS**

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

**SENTENÇA**

Processo nº: **1012062-50.2016.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Propriedade**  
 Requerente: **Revivre Esperança e Empreendimentos Imobiliários e Participações Eirelli**  
 Requerido: **Antonio de Souza Sampaio e outros**

**REVIVRE ESPERANÇA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES EIRELLI** ajuizou ação contra **ANTONIO DE SOUZA SAMPAIO E TERESINHA MILLER SAMPAIO**, pedindo a condenação dos réus ao pagamento de indenização pela ocupação do imóvel matriculado sob o nº 45.690 no CRI local, o qual foi por ela arrematado em leilão judicial realizado nos autos da ação de execução nº 0011268-76.1998.8.26.0566, que tramita nesta 3ª Vara Cível.

O D. Juízo da 2ª Vara Cível local reconheceu a conexão desta ação com aquela em que ocorreu a arrematação e determinou o encaminhamento do processo para esta Vara.

A autora emendou a petição inicial, a fim de incluir no polo passivo a ré Darlene Teresinha Sampaio.

Deferiu-se a tutela de urgência.

Os réus foram citados e somente Darlene Sampaio apresentou contestação, impugnando o valor dado à causa e aduzindo que a arrematação do bem não implica na transferência de sua propriedade e que adquiriu o imóvel através de compromisso de compra e venda, tendo, inclusive, ajuizado ação de adjudicação compulsória para regularização do domínio. Além disso, interpôs recurso de agravo contra a decisão que antecipou os efeitos da tutela jurisdicional.

Após requerimento da autora, foi decretada a indisponibilidade de outro imóvel pertencente aos réus.

Manifestou-se a autora, insistindo nos termos da petição inicial.

Foi acolhida a impugnação formulada pela ré, tendo o valor da causa sido fixado em R\$ 228.250,00.

A ré apresentou alguns documentos para comprovar sua situação de hipossuficiência econômica, sobrevivendo manifestação da autora.

**PODER JUDICIÁRIO****TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS**

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

**É o relatório.****Fundamento e decido.**

Consta na carteira de trabalho da ré Darlene Sampaio que seu último vínculo empregatício se encerrou em 11 de julho de 2012 (fl. 216). Contudo, na declaração do imposto de renda referente ao ano de 2015, há a informação de que ela recebeu da Prefeitura Municipal de São Carlos o total de R\$ 48.972,03, valor mensal superior a R\$ 4.000,00, o que afasta sua alegação de que sobrevive apenas com o valor percebido de aluguel do imóvel e de "bicos" eventualmente realizados. Indefiro o benefício da justiça gratuita.

A autora arrematou o imóvel situado à Rua 09 de julho, nº 2.143, nesta cidade, em 20 de março de 2013 (fl. 29). Contudo, perante tantos incidentes processuais criados nos autos da ação de execução, ainda não conseguiu obter a posse do bem. Desde a lavratura do auto de arrematação, os réus continuam usufruindo com exclusividade do imóvel.

Nesse sentido, na condição de adquirente do bem, a autora tem o direito de exigir dos réus, possuidores diretos, o recebimento dos frutos que estão auferindo pela administração.

Nem se diga que não houve a transferência do imóvel em razão da ausência do registro do título aquisitivo, haja vista ser assente o entendimento jurisprudencial de que a arrematação se torna perfeita e acabada com a lavratura do respectivo auto.

Refiro julgados do E. Superior Tribunal de Justiça:

"O arrematante de imóvel tem o direito de receber os valores relativos ao aluguel a partir da lavratura do auto de arrematação, não sendo preciso esperar o registro no cartório do registro de imóveis." (REsp 1232559/PR, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, TERCEIRA TURMA, julgado em 11/02/2014, DJe 17/02/2014).

"O mesmo ocorre na arrematação de bem penhorado em execução, quando o devedor executado, após devidamente lavrado e formalizado o respectivo auto, já não pode desconhecer sua condição de expropriado do bem imóvel que antes lhe pertencia. No momento em que a alienação judicial se torna perfeita e acabada, o bem deixa de integrar o patrimônio do devedor,

## P O D E R J U D I C I Á R I O


 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
 JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

independentemente de formalização do registro imobiliário da Carta de Arrematação." (REsp 698.234/MT, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 25/03/2014, DJe 30/04/2014).

Conforme destacou o E. Ministro Teori Albino Zavascki, no julgamento do REsp 866.191/SC (j. 22/02/2011), *"a absoluta sacralidade do registro imobiliário, para fins de preservação dos direitos sobre imóvel, não tem sustento na jurisprudência do STJ, do que são exemplos eloquentes a Súmula 84 ('É admissível a oposição de embargos de terceiro fundados em alegação de posse advinda de compromisso de compra e venda de imóvel, ainda que desprovido de registro') e a Súmula 239 ('O direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis')". Se até a simples promitentes compradores, por mero contrato particular, são assegurados direitos dessa magnitude, com maior razão há de se preservar os direitos de domínio sobre o imóvel em prol de quem o adquiriu por alienação intermediada pelo próprio Judiciário e atestada por instrumento revestido de autoridade estatal, que é o auto de arrematação".*

É certo que ainda que não ocorreu o trânsito em julgado da decisão proferida pelo Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do recurso interposto nos autos da ação em que se deu a arrematação, contudo tal fato não impede o acolhimento do pedido ora deduzido, haja vista que tal recurso não possui efeito suspensivo. Também não altera o deslinde desta demanda o ajuizamento da ação de adjudicação compulsória pela ré Darlene Sampaio, na medida em que a arrematação permanece válida, pois anulada não foi.

O imóvel está alugado. Por isso, o mais plausível é atribuir à autora a renda mensal produzida, pois arbitrar valor superior seria impor aos réus o pagamento de quantia superior àquela que auferem com a administração.

Não se deixa de notar que a contestante não declara à Receita Federal a percepção de aluguéis (fls. 217/232), o que proporciona a conclusão de que os recebedores ainda são Antonio Sampaio e sua mulher.

Diante do exposto, **acolho o pedido** e condeno os réus a pagarem para a autora, desde a data da lavratura do auto de arrematação, a importância correspondente aos aluguéis auferidos perante a locatária do imóvel arrematado, com correção monetária desde cada recebimento e juros moratórios à taxa legal, contados da época da citação inicial.

Confirmo a tutela de urgência, impondo o depósito em juízo do valor dos aluguéis mensais, até o trânsito em julgado desta decisão.

Condeno os réus ao pagamento das custas e despesas processuais, corrigidas aquelas em reembolso, e dos honorários advocatícios do patrono da autora fixados em 10% do valor da condenação.

## PODER JUDICIÁRIO



### TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 06 de março de 2017.



**Carlos Castilho Aguiar França**  
**Juiz de Direito**

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