

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****3ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1003237-54.2015.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Imissão Na Posse - Imissão**  
 Requerente: **Ricardo Antonio Franco**  
 Requerido: **Vanessa Oliveira da Silva Souza e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Daniel Felipe Scherer Borborema**

RICARDO ANTONIO FRANCO move ação de imissão na posse contra VANESSA OLIVEIRA DA SILVA SOUZA e DANILO CÉSAR SEVERINO DE SOUZA, sustentando que adquiriu imóvel em um leilão extrajudicial promovido pela Caixa Econômica Federal, e ao tentar ingressar na posse, foi surpreendido ao constatar que os réus estavam residindo na casa. Tentou solucionar a situação amigavelmente, concedendo prazo de 04 meses para os réus desocuparem o imóvel. Entretanto, os réus não saíram. Sob tais fundamentos, pede liminar de imissão na posse e, ao final, a confirmação da desocupação, assim como a condenação dos réus em relação ao período em que permanecerem no imóvel até a desocupação.

A imissão liminar foi concedida (fls. 22/23).

Os réus foram citados e contestaram (fls. 38/42) sustentando que não são invasores, e sim inquilinos, de modo que o autor age de má-fé, devendo ser sancionado como *improbis litigator*, assim como condenado em indenizar os réus por danos morais.

O autor ofertou réplica (fls. 52/56) sustentando a inexistência da locação.

É o relatório. Decido.

Julgo o pedido na forma do art. 330, I do CPC, vez que a prova documental é suficiente para a solução da controvérsia.

O autor é proprietário do imóvel, que arrematou em leilão extrajudicial, conforme fls. 11/17, e teve a propriedade consolidada em seu nome.

Tem direito, pois, à imissão possessória, nos termos do art. 30 da Lei nº 9.514/97, assim como por força do disposto no art. 1.228 do CC.

Os réus, de seu turno, não ostentam título jurídico que lhes permita ofertar oposição ao direito do autor, vez que emerge dos autos a inexistência da relação locatícia alegada em contestação.

Com efeito, a prova documental indica que: (a) adquirido o imóvel pelo autor, em 04.12.2014, foi concedido aos réus, por liberalidade, o prazo de 04 meses, a vencer em 01.04.2015, para adquirirem o imóvel ou desocupá-lo, conforme fls. 57 (b) nesse mesmo dia 04.12.2014, a ré comunica ao autor que foi fazer a simulação em instituição financeira – certamente no intuito de verificar a viabilidade de adquirir o imóvel – e "ficou um valor alto", assim como, simultaneamente, pede o número da conta bancária do autor "para enviar o aluguel" (c) em 30.12.2014, o autor indaga sobre o financiamento, fls. 47 (d) em 08.01.2015, o autor cobra o aluguel, fls. 46.

Observa-se a inexistência, nos e-mails, de qualquer menção a um contrato de locação, com as características daquele disciplinado pela Lei nº 8.245/91.

Na verdade, o conteúdo do e-mail encaminhado pelo autor no dia 04.12.2014 e da resposta da ré no mesmo dia, indica claramente que esse aluguel no valor de R\$ 400,00 não reflete a existência de um contrato de locação, tratando-se, em realidade, da contraprestação pecuniária, de caráter indenizatório, pré-estabelecida entre as partes, pelo uso do imóvel de propriedade do autor, em um período muito particular correspondente ao prazo concedido para a desocupação.



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

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**3ª VARA CÍVEL**

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

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

É que a concessão de um prazo para desocupação – ressalvada a hipótese de aquisição do imóvel pelos réus dentro do prazo concedido – é incompatível, logicamente, com a simultânea celebração de um contrato locatício.

Contraditório conceder um prazo para a desocupação e simultaneamente – lembre-se que o prazo e a menção ao aluguel ocorrem no mesmo dia – ajustar uma locação.

O vínculo jurídico entre as partes foi, portanto, precário, tratando-se apenas da consensual disciplina dos interesses mútuos na vigência do prazo de 120 dias para a saída dos réus.

Nesse sentido, não possuem os réus título para resistirem à pretensão do autor.

Quanto à indenização devida pelo uso do imóvel, até a efetiva desocupação, trata-se de direito do autor, consoante jurisprudência tranquila do STJ (REsp 155.091/RJ, Rel. Min. FERNANDO GONÇALVES, 4ªT, j. 22/06/2004; AgRg no REsp 735.353/RJ, Rel. Min. CASTRO FILHO, 3ªT, j. 15/09/2005; AgRg no AREsp 525.614/MG, Rel. Min. LUIS FELIPE SALOMÃO, 4ªT, j. 19/08/2014).

Se o imóvel tivesse sido entregue na data prevista, poderia ter sido utilizado para fins econômicos, especialmente a locação a terceiros, a partir daí. A posse do imóvel rende frutos potenciais. A não transmissão da posse implica a privação de tal possibilidade e, portanto, gera lucros cessantes, ou seja, montante que a parte razoavelmente deixou de lucrar (art. 402, CC).

O valor da indenização mensal corresponderá aos R\$ 400,00 estabelecidos consensualmente entre as partes na vigência do prazo de 120 dias, em respeito à autonomia da vontade, bem como por refletir, segundo critério de razoabilidade, o valor de mercado.

A solução da lide leva-nos ao afastamento do pleito de litigância de má-fé em relação ao autor, assim como ao afastamento do impropriamente deduzido (pois sem reconvenção) pedido de condenação do autor em indenização por danos morais.

Ante o exposto, **julgo parcialmente procedente** a ação para (a) confirmada a liminar, imitar o autor na posse do imóvel em discussão na lide (b) condenar os réus a pagarem ao autor, por cada mês de uso, até a efetiva desocupação, o montante de R\$ 400,00, deduzidos os pagamentos documentalmente comprovados pelos réus. Como o autor decaiu de parte mínima do pedido, condeno os réus nas verbas sucumbenciais, arbitrados os honorários, por equidade, em R\$ 788,00, observada a AJG que ora lhes concedo.

Fls. 58/59. Transcorreu o prazo concedido pelo juízo para desocupação voluntário, sem observância pelos réus. Expeça-se mandado para imediata imissão possessória.

P.R.I.

São Carlos, 23 de junho de 2015.

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