

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: **1005322-76.2016.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Reintegração / Manutenção de Posse - Esbulho / Turbação / Ameaça**
 Requerente: **Danilo Fonseca dos Santos**
 Requerido: **Rodrigo José Batista da Silva**

DANILO FONSECA DOS SANTOS ajuizou ação contra **RODRIGO JOSÉ BATISTA DA SILVA**, alegando ter adquirido do Banco Santander S. A. o imóvel situado na Rua Dr. João de Oliveira nº 495, Vila Carmen, nesta cidade, que anteriormente pertenceu ao réu, em razão de financiamento com pacto de alienação fiduciária, almejando agora a assunção da posse e indenização pela ocupação indevida.

Deferiu-se a antecipação da tutela.

Citado, o réu contestou o pedido, arguindo carência de ação, questionando o procedimento de alienação do imóvel e impugnando o pedido condenatório ao pagamento de renda pela ocupação.

Manifestou-se o autor, insistindo nos termos do pedido inicial.

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

O réu adquiriu o imóvel mediante financiamento, com pacto de alienação fiduciária (fls. 31). Deixou de pagar as prestações contratuais e, constituído em mora, viu a propriedade consolidada em mãos do credor fiduciário (fls. 32). Finalizados os leilões públicos, sem sucesso (fls. 32), o credor fiduciário e proprietário alienou o imóvel para o autor (fls. 38).

Não consta qualquer pendência judicial entre o réu e o Banco, visando invalidar sua constituição em mora e/ou a consolidação da propriedade e ulterior alienação para outrem.

O autor, de seu turno, na qualidade de compromissário comprador, tem direito à obtenção da posse, pois adquiriu licitamente do proprietário.

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

O réu não tem título jurídico nem direito de opor-se a tal pretensão. Aliás, tem o dever jurídico de desocupar o imóvel, que não mais lhe pertence, e de indenizar o titular de direito esbulhado, mediante o pagamento de renda mensal. De se ver o desacerto da tese de carência de ação. Enfim, o autor é adquirente e não conseguiu ainda a posse, enfrentando prejuízo por isso.

A despeito de o título ainda não ter sido registrado, o autor é titular de direito real de aquisição de propriedade, fato que lhe autoriza pleitear a posse, mesmo que ainda não tenha adquirido a propriedade do bem. Da mesma forma, entende o E. Superior Tribunal de Justiça: "Imissão de posse. Ação ajuizada por promissário-comprador. Direito a posse. Promessa de venda e compra não registrada. Admissibilidade. Obrigando-se o promitente-vendedor no contrato a proceder a entrega do imóvel ao promissário-comprador, desde logo ou em determinado tempo, a este é facultado o exercício da ação de imissão de posse, ainda que não esteja a promessa registrada no álbum imobiliário. Recurso especial conhecido, mas impróvido." (REsp 93015/PR, Rel. Ministro BARROS MONTEIRO, QUARTA TURMA, julgado em 12/08/1996, DJ 29/10/1996, p. 41655).

A postergação da entrega da posse desprestigia a expropriação judicial, que ocorreu em processo judicial sob a garantia do devido processo legal, e prejudica o arrematante, que não pode desfrutar da posse adquirida e ainda corre o risco de danos ao imóvel.

Conforme a jurisprudência:

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.

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

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

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.

A renda mensal pleiteada, 1% do valor do imóvel, é incompatível com a realidade. Há muito tempo o mercado não responde dessa forma. Este juízo adotará 0,5%, tomando como referência o v. Acórdão do TJSP, proferido no julgamento do Recurso de Apelação nº 0012223-87.2010.8.26.0566, Rel. Des. José Carlos Ferreira Alves, j. 01.03.2016.

Depreendo a carência de recursos do réu, tanto que perdeu a propriedade imobiliária exatamente pela falta de pagamento. Mas nada impede que o autor, na etapa de cumprimento de sentença, cobre as despesas processuais, demonstrando a aptidão do réu paga o pagamento.

Diante do exposto, **acolho o pedido** e condeno o réu a entregar a posse do imóvel ao autor e a pagar-lhe renda mensal pela ocupação indevida, do valor de 0,5% do preço de aquisição, desde o vencimento do prazo marcado para

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

a desocupação, nos termos da decisão de adiantamento da tutela jurisdicional, ora confirmada, incidindo correção monetária e juros moratórios à taxa legal, desde cada vencimento.

Responderá o réu pelas custas e despesas processuais, corrigidas aquelas em reembolso, e dos honorários advocatícios fixados em R\$ 5.000,00. A execução das verbas processuais, perante o beneficiário da gratuidade da justiça, porém, **fica suspensa**, nos termos do artigo 98, § 3º, do Código de Processo Civil.

Publique-se e intímem-se.

São Carlos, 20 de julho de 2016.


Carlos Castilho Aguiar França
Juiz de Direito

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