

**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: **1000138-13.2014.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Obrigações**
 Requerente: **MARIANE MARTON**
 Requerido: **Jean Kleber Antonelli e outro**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo****Processo nº 1000138-13.2014****VISTOS.**

MARIANE MARTON ajuizou a presente ação de **COBRANÇA** em face de **JEAN KLEBER ANTONELLI e CLEUSA APARECIDA PRATAVIEIRA**, todos devidamente qualificados nos autos.

A autora alega que se tornou a legítima proprietária do imóvel especificado na portal, mas encontrou obstáculos ao tentar tomar a posse, pois os requeridos o ocupam indevidamente e negam a entrega. Enfatiza que os réus descumpriram contrato de alienação fiduciária, o que ensejou a venda do bem em leilão público. Informou que já existe uma ação de imissão na posse versando sobre o referido imóvel, julgada procedente, mas foi deixado sem apreciação pedido de tutela antecipada. Atualmente os requeridos se encontram na posse do imóvel sem despendar qualquer importância. Requereu a procedência da demanda condenando os requeridos ao pagamento de valores correspondentes a alugueis levando em consideração a data da alienação em leilão até a desocupação com as devidas correções. A inicial veio instruída por documentos às fls. 08/25.

**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**

Devidamente citados os requeridos apresentaram contestação alegando que o valor do imóvel apresentado pela autora não condiz com a realidade; não foi trazida aos autos qualquer avaliação do imóvel e a tabela apresentada é descabida. No mais rebateram a inicial e requereram indenização a título de benfeitorias necessárias realizadas no imóvel.

As partes foram instadas a produção de provas à fls. 56. Ambas não se manifestaram.

À fls. 69 as partes foram para audiência de tentativa de conciliação que restou infrutífera conforme termo de fls. 76.

Embargos de declaração interpostos pela requerente às fls. 92/93 que foram rejeitados conforme decisão de fls. 94/95.

Agravo de instrumento interposto pela autora às fls. 98/99.

Decisão de fls. 108 mantendo a decisão atacada e informando a espera do julgamento do A.I.

Decisão de fls. 132 instando as partes a informarem se há interesse em produção de prova pericial para apuração de valor de locação do imóvel. As partes não se manifestaram.

É o relatório.

DECIDO, no estado em que se encontra a LIDE por entender que a cognição está completa nos moldes em que se estabilizou a controvérsia.


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

Temos como ponto incontroverso que os réus ocupam graciosamente o imóvel que a autora adquiriu em leilão realizado em 17/08/2012 pela Caixa Econômica Federal (cf. fls. 10, R. 09/M da matrícula do imóvel).

A posse propriamente dita a autora já persegue na ação 1960/2012, que tramita perante esta 1ª Vara Cível local. Obteve “ganho de causa” em 1º Grau, mas o veredicto se encontra sujeito a recurso ainda não equacionado pelo Tribunal.

A situação da ocupação gratuita obviamente não pode persistir e, assim, a autora faz jus a um locativo.

Ocorre que convocada pelo despacho de fls. 132 a autora não mostrou interesse na realização de perícia que seria utilizada para arbitramento do locativo e também não nos trouxe laudos elaborados por imobiliárias do ramo.

Assim, me parece justo e adequado a utilização da regra prevista no artigo 37-A da Lei 9.514/97, que trata do negócio fiduciário desfeito, (no caso pela Caixa Econômica Federal).

Adotaremos o valor do imóvel que serviu de base para o leilão, ou seja, R\$ 76.000,00 e sobre ele faremos incidir 1 ponto percentual chegando a R\$ 760,00.

O acumulado, da data do leilão positivo até hoje, que equivale a R\$ 43.320,00, poderá ser cobrado dos requeridos de uma só vez. A correção pela tabela prática incidirá a partir do ajuizamento com juros de mora, à taxa legal, a contar da citação.

**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**

Os locativos vincendos (até que ocorra a efetiva imissão da autora na posse) serão corrigidos anualmente pelo IGPM.

Eventuais débitos de consumo de água e energia deixados em atraso serão de responsabilidade dos réus, cabendo à autora articular pleito específico em ação própria se a situação se concretizar.

Mais, creio, é desnecessário acrescentar.

Ante o exposto, **JULGO PROCEDENTE** o pleito inicial e **condeno os requeridos**, JEAN KLEBER ANTONELLI e CLEUSA APARECIDA PRATAVIEIRA **a pagar à autora**, MARIANE MARTON, aluguel mensal de R\$ 760,00 (setecentos e sessenta reais). O montante em atraso, que equivale a R\$ 43.320,00 (quarenta e três mil trezentos e vinte reais), será corrigido pela tabela prática do TJSP a partir do ajuizamento, mais juros de mora, à taxa legal, a contar da citação.

Sucumbentes, arcarão os requeridos com as custas processuais e honorários advocatícios que fixo em 10% do montante em atraso. Na oportunidade defiro-lhes os benefícios da justiça gratuita, devendo ser observado o disposto no artigo 98, parágrafo 3º, do CPC.

Transitada em julgado esta decisão, caberá ao vencedor iniciar o cumprimento de sentença fazendo o requerimento necessários nos termos dos artigos 523 e ss do CPC.

Publique-se e intinem-se.

São Carlos, 09 de maio de 2017.



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

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