



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
 Rua Sourbone, 375, . - Centreville
 CEP: 13560-970 - São Carlos - SP
 Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos5cv@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo nº: **0009429-88.2013.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Reintegração / Manutenção de Posse - Posse**
 Requerente: **Marajoa Gestão Mercantil de Ativos Ltda**
 Requerido: **Rodrigo Jesus Barbosa e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Vilson Palaro Júnior**

Vistos.

Processo nº 951/13

MARAJOARA GESTÃO MERCANTIL DE ATIVOS LTDA, já qualificada, moveu a presente ação de reintegração de posse cc. perdas e danos contra RODRIGO JESUS BARBOSA e VIVIANE APARECIDA TACINARI BARBOSA, também qualificados, alegando ter firmado com os réus instrumento particular de confissão de dívida com garantia de alienação fiduciária do imóvel objeto da matrícula nº 56.738 do Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos, devidamente registrada, destacando que, ocorrido o vencimento da obrigação, não teriam os réus cuidado de quitá-la, o que motivou a averbação da consolidação da propriedade em seu nome, nos termos do art. 26 da Lei nº 9.514/97, condição a partir da qual realizou leilão extrajudicial do imóvel, que acabou adjudicado pela própria autora à vista da inexistência de licitantes, dando assim por quitada a dívida, daí reclame e reintegração na posse do bem com a condenação dos réus ao pagamento de valor equivalente a 1% do valor indicado na cláusula 4ª do contrato, por conta da ocupação do bem.

Deferida liminarmente a reintegração da autora na posse, os réus contestaram o pedido arguindo preliminarmente a inépcia da inicial pela falta de demonstração da inequívoca ciência deles, réus, quando do leilão extrajudicial, enquanto no mérito destacaram a nulidade do leilão por conta de que não cientificados da data e do local de sua realização, que ocorreu em local diverso da sede do próprio imóvel, impugnando ainda o valor atribuído ao imóvel, que não foi objeto de avaliação e que, segundo a contestação, deveria ser fixado em R\$ 1.300.000,00, ao tempo que a autora o adjudicou pela importância de R\$ 354.011,86, de modo que requer a cassação da liminar e que seja a ação julgada improcedente, anulando-se o leilão com a condenação da autora a restituir-lhes a importância de R\$ 945.988,14.

A autora replicou sustentando que a inicial preenche regularmente os requisitos legais, não havendo se falar em nulidade do leilão quando os réus não purgaram a mora, sem embargo do que destaca a ampla publicidade dada ao ato, apontando a desnecessidade de nova intimação dos réus para as hastas públicas, inexistindo se falar em saldo a ser restituído aos réus pois o imóvel teve seu preço estimado pelos próprios réus no contrato quando dado em alienação fiduciária, pelo valor de R\$ 600.000,00, de modo que a adjudicação, sendo superior a 60% do valor do bem, não pode ser havida com vil.

É o relatório.

Decido.

0009429-88.2013.8.26.0566 - lauda 1


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL

Rua Sourbone, 375, . - Centreville

CEP: 13560-970 - São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos5cv@tjsp.jus.br

Não há se falar em inépcia da petição inicial sob alegação de vícios havidos no leilão extrajudicial.

A peça processual em comento veio regularmente articulada, descrevendo a causa de pedir e o pedido, de modo que, havendo clareza que permite aos réus elaborar sua defesa, não há se falar em inépcia.

No mérito, descabe aos réus postular o reconhecimento de vício do leilão, no bojo da presente ação, pois *“o direito possessório vindicado pelos agravados está fundado no jus possidendi, cujo elemento nuclear é o título dominial, razão pela qual é de ser aplicada a norma contida no artigo 1.228, caput, do Código Civil (“O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha”), bem como a exegese extraída da Súmula 487 do Supremo Tribunal Federal (“Será deferida a posse a quem, evidentemente, tiver o domínio, se com base neste for ela disputada”). É dizer, aos agravados é lícito perseguir, por meio da ação proposta, a vinculação formal e física da posse à propriedade. Nesse contexto, afiguram-se irrelevantes possíveis vícios havidos no procedimento que ensejou o leilão extrajudicial, como aduz a recorrente. Eventual irregularidade havida na execução extrajudicial, da qual resultaram a arrematação do imóvel e, depois, sua venda aos agravados, acompanhada da outorga do título dominial, é inoponível aos adquirentes-recorridos, adotando-se o preceituado na Súmula 5 da Seção de Direito Privado do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo: “Na ação de imissão de posse de imóvel arrematado pelo credor hipotecário e novamente alienado (art. 1.228 do Código Civil), 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” (cf. AI. nº 0092137-50.2013.8.26.0000 - 4ª Câmara de Direito Privado TJSP - 22/08/2013 ¹)*.

Diga-se mais, este Juízo não teria, tecnicamente, como analisar as formalidades que precederam à realização do leilão extrajudicial a fim de declará-las nulas e com efeito de anular o próprio leilão, atento a que, juridicamente, a *“finalidade da contestação praticamente é sempre única – obtenção de uma sentença declaratória negativa”*, de modo que *“só raramente, e por disposição de lei, podem-se formular autênticos pedidos na contestação, que, então, opera como reconvenção (v. art. 922 – caráter dúplice da ação possessória; art. 899, §2º, com a redação que lhe deu a Lei 8.951/94 – caráter dúplice da ação consignatória, em geral (cf. ARRUDA ALVIM ²).*

Destaque-se mais, ainda que a natureza jurídica da ação possessória seja *dúplice*, não cabe estender essa duplicidade para fins de conhecimento das questões de natureza petitória, envolvendo a pretensão dos réus de ver anulado o leilão extrajudicial através da simples argumentação em contestação.

O mesmo se diga em relação à pretensão de ver discutido o preço da adjudicação.

Para fins de solução desta ação, cumpre observar que, *“diante do inadimplemento dos devedores fiduciários e da configuração da mora, consolida-se a propriedade do imóvel em nome do agente fiduciário, que passa a ter o direito de levar o bem a leilão visando a sua alienação, nos termos dos artigos 26, §§ 1º, 3º, 7º e art. 27, todos da Lei nº 9.514/97. 2. Infrutíferos os dois leilões públicos, já que não houve licitantes interessados, legitima-se a adjudicação do bem ao credor fiduciário, que formulou esse pleito”* (cf. Ap. nº 0158705-15.2008.8.26.0100 - 25ª Câmara de Direito Privado TJSP - 29/08/2013 ³).

Para rematar, cumpre observar que, nos termos do que expressamente regula o

¹ www.esaj.tjsp.jus.br.

² ARRUDA ALVIM, Manual de Direito Processual Civil, Vol. II, 8ªed., 2003, RT, SP, n. 107, p. 309/310.

³ www.esaj.tjsp.jus.br.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL

Rua Sourbone, 375, . - Centreville

CEP: 13560-970 - São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos5cv@tjsp.jus.br

parágrafo único do art. 23, da Lei nº 9.514/97, “*com a constituição da propriedade fiduciária, dá-se o desdobramento da posse, tornando-se o fiduciante possuidor direto e o fiduciário possuidor indireto da coisa imóvel*”, ou seja, cria-se uma figura jurídica pela qual a posse é transmitida na forma de *constituto possessório*, daí o cabimento da ação de reintegração da autora na posse, como aqui ajuizado.

A ação é, portanto, procedente nessa parte, cumprindo confirmada a medida que liminarmente já reintegrou a autora na posse do imóvel.

No que diz respeito à condenação dos réus ao pagamento de remuneração pelo uso do imóvel, a própria lei regula a matéria: *Art. 37-A. O fiduciante pagará ao fiduciário, ou a quem vier a sucedê-lo, a título de taxa de ocupação do imóvel, por mês ou fração, valor correspondente a um por cento do valor a que se refere o inciso VI do art. 24, computado e exigível desde a data da alienação em leilão até a data em que o fiduciário, ou seus sucessores, vier a ser imitado na posse do imóvel. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004).*

O valor do imóvel declarado no contrato firmado entre as partes, conforme *cláusula 4ª*, foi de R\$ 600.000,00, de modo que a remuneração pela ocupação devida pelos réus é de R\$ 6.000,00 por mês, contando-se desde a data da adjudicação, cuja data não contém referência alguma na inicial, tomando-se, assim, como referência a data da primeira tentativa de entrega do telegrama de fls. 21, em 15 de maio de 2013, até a data da efetiva assunção da posse, ocorrida em 05 de agosto de 2013, conforme petição de fls. 181.

Finalmente, o que diz respeito a “alteração” (sic.) do estado do imóvel, a partir da constatação pericial realizada inicialmente nestes autos, cumpre considerar não haja pedido algum formulado na inicial para que este Juízo assim pudesse realizar conhecimento e proferir decisão.

Basta considerar que, atendido o pedido da autora, este Juízo determinasse nova vistoria pericial e nela se atestasse alterações no estado do imóvel.

Este fato, embora apurado nestes autos, não poderia ser objeto de qualquer deliberação deste Juízo, pois não há pedido na inicial para que se pudesse condenar os réus a indenizar tais danos.

É que “*É norma inerente ao processo civil moderno dos países de cultura romano-germânica a vinculação do juiz aos limites da demanda, sem lhe ser lícito prover para sujeitos diferentes daqueles que figuram na petição inicial (partes da demanda), ou por motivos diferentes dos que houverem sido regularmente alegados (causa de pedir), ou impondo solução não pedidas ou referentes a bens da vida que não coincidam com o que na petição inicial estiver indicado (petitum). Tais são os limites subjetivos e objetivos da demanda, com os quais o art. 128 do Código de Processo Civil manda que a tutela jurisdicional guarde correspondência. “O juiz decidirá a lide nos limites em que foi proposta”, diz o dispositivo”(cf. CÂNDIDO RANGEL DINAMARCO ⁴).*

Tais limitações visam preservar as garantias constitucionais do *contraditório* (inc. LV, art. 5º, *Constituição Federal*), que restariam comprometidas caso o juiz decidisse sobre algo, para alguém ou com fundamento que não figurasse na demanda, conforme descrita na petição inicial, haja vista a inegável surpresa daí decorrente, como também o princípio *nemo iudex sine actore*, pois ao deferir providência jurisdicional não incluída no pedido, “o juiz estaria decidindo sem a indispensável iniciativa da parte (arts. 2º e 262)” (idem, CÂNDIDO RANGEL DINAMARCO ⁵).

Se é assim, observada a expressa proibição contida no art. 460 do Código de Processo Civil, não pode este Juízo conhecer da pretensão da autora, de ver discutida eventuais

⁴ CÂNDIDO RANGEL DINAMARCO, Instituições de Direito Processual Civil, Vol. III, 2001, n. 940, p. 273.

⁵ CÂNDIDO RANGEL DINAMARCO, ob. cit., p. 274.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

5ª VARA CÍVEL

Rua Sourbone, 375, . - Centreville

CEP: 13560-970 - São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos5cv@tjsp.jus.br

inovações no estado de fato do imóvel, o que deve ser objeto de ação própria e autônoma, ainda que baseada na vistoria pericial antes produzida nestes autos.

Os réus sucumbem e devem responder pelo pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, esses arbitrados em 10% do valor da causa, atualizado.

Isto posto, JULGO PROCEDENTE a presente ação, em consequência do que REINTEGRO a autora MARAJOARA GESTÃO MERCANTIL DE ATIVOS LTDA na posse do imóvel objeto da matrícula nº 56.738 do Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos, tornando definitiva a medida que já assim determinou liminarmente, e CONDENO os réus ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, esses arbitrados em 10% do valor da causa, atualizado.

P. R. I.

São Carlos, 21 de outubro de 2013.

VILSON PALARO JÚNIOR

Juiz de direito.

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