



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

SENTENÇA

Processo Digital nº: **4000866-37.2013.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Imissão Na Posse - Imissão**
 Requerente: **Thiago Alberto Cabral da Cruz**
 Requerido: **Carlos Lopes da Silva e outro**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo**

VISTOS.

Trata-se de ação ajuizada por THIAGO ALBERTO CABRAL DA CRUZ em face de CARLOS LOPES DA SILVA e sua mulher MARIA ANTONIETA MHIRDAUI LOPES DA SILVA. O autor busca sua imissão na posse de bem imóvel que adquiriu da CEF, através de arrematação que se deu em 08/08/2013, tendo inclusive escritura registrada em seu nome em 17/09/2013.

A inicial veio instruída com documentos.

Devidamente citados, os requeridos contestaram a fls. 68 e ss. Sustentam basicamente que ajuizaram ação perante a Vara Federal, objetivando a anulação da venda do imóvel por meio público. Argumentam que a CEF cobrou deles valores fora do contrato firmado, o que levou ao inadimplemento da avença. Juntaram documentos.



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

Sobreveio réplica a fls. 106 e ss.

Pelo despacho de fls. 122 foi determinada a expedição de ofício à 2ª Vara Federal, solicitando informes da ação ajuizada pelos aqui requeridos.

Veio resposta da Vara Federal a fls. 127 e ss..

É o relatório.

DECIDO, antecipadamente por entender completa a cognição nos moldes em que se estabilizou a controvérsia.

Presentes estão as condições da ação e os pressupostos processuais, sem nulidade a ser sanada.

A súplica merece acolhimento.

O autor é o atual titular do domínio do imóvel em questão, que adquiriu por arrematação, conforme documento que instruiu a inicial.

Tem, assim, direito líquido e certo para obtenção da posse pretendida.

Não é outro entendimento de nossos tribunais,



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

em especial do Tribunal Paulista: “Ementa: Imissão na posse de imóvel adquirido em leilão extrajudicial. Para a procedência da ação de imissão de posse basta que fique provado o domínio do autor e a posse sem justo título do réu. Prova da compra e do registro do imóvel pelos acionantes. Pendência de ação revisional ajuizada pelos apelantes (ocupantes do imóvel) em face da credora hipotecária que não infirma o título das apeladas. Incidência do teor do verbete n. 05 das Súmulas desta Corte. Recurso não provido” (Apelação 0291589-80.2009-8-26.0000 — 10ª Câmara de Direito Privado — j. 11/06/2014 — Relator Araldo Telles).

Vale ressaltar ainda que em sua contestação, os requeridos afirmam que ajuizaram ação em face da CEF, argumentando que credora hipotecária cobra valores não pactuados.

Todavia, a pendência daquela ação que diz respeito à legalidade/ilegalidade da execução ou arrematação do imóvel leilado não pode ter influência nesta outra.

A Súmula n. 05 da Seção de Direito Privado e Câmara Especial do Eg. TJSP é clara em apontar que não é oponível ao adquirente do imóvel (autor desta ação) a alegação de que se encontram pendentes ações em relação ao imóvel (ação proposta pelos requeridos para anular o processo e/ou venda e arrematação do imóvel). Vejamos: *“Na ação de imissão de posse de imóvel arrematado pelo credor hipotecário e novamente alienado, 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”.*



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

Nesse sentido, ainda: *“EMENTA: Tutela Antecipada. Imissão na posse. Imóvel adquirido em leilão extrajudicial da CEF. Carta de arrematação expedida. Concessão da liminar pleiteada é média que se impõe, até porque eventuais vícios no procedimento ou na relação jurídica anterior, em regra, não podem ser opostos ao arrematante. RECURSO PROVIDO”* (AgIn 2058359-55.2013.8.26.0000 – 6ª Câmara de Direito Privado – TJSP – j. 22/05/2014 – Relator Paulo Alcides).

Mais, creio é desnecessário acrescentar.

Ante o exposto, julgo procedente para determinar a imissão do autor na posse do imóvel indicado na inicial.

Considerando que o bem lhes serve de núcleo familiar, faculto aos requeridos, o prazo de 30 (trinta) dias para a desocupação.

Decorrido tal prazo, a Serventia deverá expedir o competente mandado de imissão acima deferido.

Condeno os réus ao pagamento das custas e da honorária do patrono do autor, que fixo, por equidade, em R\$ 1.000,00. No entanto, deve ser observado o art. 12 da LAJ.



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

Eventual apelo a ser interposto em face da presente sentença deve ser processado unicamente no efeito devolutivo, de modo que, considerando-se a superação do prazo de trinta (30) dias para desocupação voluntária, expeça-se mandado para desocupação forçada e imissão do autor na posse do imóvel litigioso, independente de trânsito.

P. R. I.

São Carlos, 05 de novembro de 2014.

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