



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ARARAQUARA

FORO DE ARARAQUARA

4ª VARA CÍVEL

RUA DOS LIBANESES, N. 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425

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

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1000044-61.2018.8.26.0037**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Imissão**
 Requerente: **Flávio Augusto de Godoy e outro**
 Requerido: **Josenildo Matias do Nascimento e outro**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Humberto Isaias Gonçalves Rios**

Vistos.

FLÁVIO AUGUSTO DE GODOY e DANIELA APARECIDA NOGUEIRA DE GODOY, ajuizaram a presente ação de imissão na posse c.c. pedido de tutela antecipada em desfavor de **JOSENILDO MATIAS DO NASCIMENTO e PALOMA ANDRADE MARTINS NASCIMENTO**, objetivando a imissão na posse do imóvel descrito na inicial, adquirido por eles por meio de leilão promovido pela CEF – Caixa Econômica Federal. Acrescentam que notificaram os réus para desocuparem o imóvel, contudo, não foram atendidos, fazendo jus à imissão na posse do bem e ao pagamento de indenização pela ocupação do imóvel e danos morais suportados. Pedem a procedência da ação para os fins acima determinados. Instrui a inicial e emenda com documentos (fls. 22/40 e 42/54).

Foi deferida a liminar (fls. 56/57).

Devidamente citados, os réus apresentaram contestação suscitando, preliminarmente, carência da ação e irregularidade processual. No mérito, sustentaram, em linhas gerais, a notificação de desocupação veio desacompanhada da prova de propriedade do bem e que o procedimento de execução extrajudicial foi irregular, ante a ausência de intimação/notificação pela instituição financeira para que o bem fosse desocupado. Por fim, impugnam os pedidos indenizatórios almejados. Pedem pelo acolhimento das preliminares ou a improcedência do feito (fls. 78/81). Juntaram documentos (fls. 82/97).

Réplica a fls. 99/102.

É o relatório.

Fundamento e Decido.

A lide comporta julgamento antecipado, nos termos do art. 355, I, do CPC.

A princípio, não há que se falar em carência da ação, vez que a par da


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
4ª VARA CÍVEL
RUA DOS LIBANESES, N. 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

emenda à inicial e procuração juntada a fls. 42, os autos não apontam qualquer irregularidade processual.

Da mesma forma, o imóvel foi adquirido por ambos os requeridos (fls. 30), não havendo que se falar em exclusão da ré, independente dos poderes constantes do mandato exibido.

Quanto aos mais, a ação merece parcial acolhimento.

Com efeito, prevê o art. 1228 do CC: "*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*".

Ainda, nos moldes do art. 30 da Lei n. 9.514/97: "*É assegurada ao fiduciário, seu cessionário ou sucessores, inclusive o adquirente do imóvel por força do público leilão de que tratam os §§ 1.º e 2.º do art. 27, a reintegração na posse do imóvel, que será concedida liminarmente, para desocupação em sessenta dias, desde que comprovada, na forma do disposto no art. 26, a consolidação da propriedade em seu nome*".

Na hipótese, os autores adquiriram o imóvel descrito na inicial por meio de leilão realizado pela CEF - Caixa Econômica Federal. Ademais, o imóvel já está matriculado no nome dos arrematantes, segundo registro anexado aos autos (fls. 26/32 e 35/38).

Convém notar que a alegada irregularidade do procedimento de execução extrajudicial, sob o argumento de que não foi notificado/intimado acerca do dever de desocupação, no caso, não prospera, vez que a questão relativa à validade do leilão deve ser objeto de discussão em face do credor e não em face dos arrematantes. Isso porque a arrematação é forma de aquisição originária, não podendo ser contaminada por circunstâncias anteriores à alienação da propriedade. Nesse sentido, aliás, o teor da súmula n. 5 do E. Tribunal de Justiça de São Paulo: "*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*".

No mesmo sentido, confira-se recente julgado:

"*IMISSÃO NA POSSE Ação de natureza reivindicatória, em que se pleiteia a posse com base na propriedade imóvel Artigo 1228, do CC Imóvel adquirido em leilão extrajudicial Constitucionalidade do procedimento previsto em lei - Alegação do réu de que não foi notificado quanto à data do leilão - Questão que deveria ser discutida contra a credora, e não contra a arrematante Súmula 5 do TJSP - Arrematação que possui a natureza de aquisição originária Procedência - Recurso não provido*" (TJSP; Apelação n. 1009818-84.2016.8.26.0361,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ARARAQUARA

FORO DE ARARAQUARA

4ª VARA CÍVEL

RUA DOS LIBANESES, N. 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425

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

8ª Câmara de Direito Privado; Rel. Des. Mônica de Carvalho; 04.07.2018).

Em suma, o inconformismo dos réus em nada altera o direito de propriedade dos autores sobre o imóvel por eles arrematados em leilão.

Dentro desse contexto, mercê do direito de propriedade dos autores, impõe-se a procedência do pedido de imissão na posse do bem.

Por fim, cabível a condenação dos réus ao pagamento de alugueres mensais aos autores, em consonância com o que determina o art. 37-A da Lei n. 9514/97, a saber:

"Art. 37-A. O devedor fiduciante pagará ao credor fiduciário, ou a quem vier a sucedê-lo, a título de taxa de ocupação do imóvel, por mês ou fração, valor correspondente a 1% (um por cento) do valor a que se refere o inciso VI ou o parágrafo único do art. 24 desta Lei, computado e exigível desde a data da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciante até a data em que este, ou seus sucessores, vier a ser imitado na posse do imóvel".

Assim, de rigor a condenação dos réus ao pagamento de taxa mensal de ocupação, no valor equivalente a 1% do valor da arrematação/venda, exigível desde a data da aquisição até a efetiva imissão na posse.

Por outro lado, não pode ser acolhido o pedido dos autores com relação aos danos morais. Somente o dano moral sério, aquele razoavelmente grave, é que deve ser indenizado. Os atos que podem gerar indenização por danos morais devem ser relevantes a ponto de expor a pessoa a um prejuízo insuportável e que, razoavelmente, não pode ser aceitável.

O Egrégio Superior Tribunal de Justiça já deixou assente que os aborrecimentos do cotidiano não justificam indenização por danos morais (Resp. nº 299.282, rel. min. BARROS MONTEIRO, j. 11.12.01, e Resp. nº 202.564, rel. min. SÁLVIO DE FIGUEIREDO TEIXEIRA, j. 01.10.01.). Entretanto, observa-se que os fatos narrados na exordial não justificam a reparação extrapatrimonial ante a inexistência de qualquer ofensa aos direitos da personalidade dos requerentes.

Ante o exposto, julgo **PARCIALMENTE PROCEDENTE** a ação para a) imitar os autores na posse do imóvel descrito na petição inicial (fls. 26/32), ficando confirmada a liminar deferida (fls. 56/57); b) condenar os réus ao pagamento de taxa mensal de ocupação, no valor correspondente a 1% do valor de venda do bem, exigível desde a data da aquisição (outubro de 2017 - fls. 32) até a efetiva imissão na posse. O montante deverá ser acrescido de correção monetária, conforme a Tabela Prática do E. Tribunal de Justiça de São Paulo, desde os respectivos vencimentos, e de juros de mora de 1% ao mês, a contar da citação.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE ARARAQUARA****FORO DE ARARAQUARA****4ª VARA CÍVEL****RUA DOS LIBANESES, N. 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Tendo os réus decaído da maior parte do pedido, condeno os mesmos ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios, que fixo em 10% do valor atualizado da causa, ressalvada a justiça gratuita.

Fixo os honorários do procurador dos réus (fls. 96) no valor máximo previsto na tabela do convênio para este tipo de causa, expedindo-se, oportunamente, certidão.

P.I.

Araraquara, 24 de agosto de 2018.

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