



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Físico nº: **0016448-29.2005.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Reintegração / Manutenção de Posse - Esbulho / Turbação / Ameaça**
 Requerente: **Rogério Marcos Arrighi**
 Requerido: **Jose Carlos Vieira e outro**

Proc. 922/05

4ª. Vara Cível

Vistos, etc.

ROGÉRIO MARCOS ARRIGHI, já qualificado nos autos, moveu ação de reivindicação de posse contra JOSÉ CARLOS VIERA e sua mulher, também já qualificados, alegando, em síntese, que em 28 de março de 2005, adquiriu da Caixa Econômica Federal, o imóvel localizado na Rua Eloy Alves Margarido, nº 53, Parque Residencial Maria Stella Fagá, objeto da Matrícula nº 34.581, no CRI local.

Todavia, após a aquisição, verificou que os suplicados ocupavam o imóvel, sem qualquer título justo ou ânimo de donos.

Aduzindo, por fim, que não lhe restou outra opção que não o ajuizamento desta ação, com base no art. 1.228, do CC, protestou o autor pela procedência desta ação.

Docs. acompanharam a inicial (fls. 05/10).

Regularmente citados, os réus contestaram (fls. 23/26), alegando que compraram o imóvel objeto desta demanda, em 14 de agosto de 1981,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

através de contrato particular de compra e venda, financiamento, quitação de hipoteca e constituição de outra, celebrado com a Caixa Econômica Federal.

Não obstante encontrem-se inadimplentes com as prestações, dizem os suplicados que de acordo com os dispositivos contidos no Decreto-Lei nº 70, de 21 de novembro de 1966, a CEF somente poderia levar o imóvel a leilão, caso não fosse atendida a solicitação de pagamento.

Dizem os réus que aludida solicitação foi atendida indiretamente, não com o pagamento propriamente dito, mas, com o esclarecimento àquela instituição financeira de que não tinham condições de arcar com o pagamento do débito.

Como estavam dispostos a salvaguardar o único imóvel do casal, destinado à residência de sua família, dizem os suplicados que em meados de 1999, contrataram profissional habilitado, para proceder a negociações junto à CEF, visando a solução da pendência.

Entretanto, o profissional contratado nada providenciou, razão pela qual, promoveram representação junto ao órgão de classe, protocolada em 19/01/2001 e que foi encaminhada ao Tribunal de Ética de Araraquara, em 27 de maio de 2002, estando no aguardo do resultado da medida interposta.

Aduzindo, por fim, que a ação reivindicatória não procede, tendo em conta que ainda estão tentando uma conciliação com a CEF e, ainda, que esta ação não pode ter julgamento, enquanto não proferida decisão nos autos da ação 2005.61.15.001335-7, em curso perante a 2ª. Vara Federal local, protestaram os réus pela improcedência desta ação.

Docs. acompanharam a contestação (fls. 27/123).

A fls. 125/126, os réus informaram que ajuizaram ação de usucapião, processo nº 1292/2005, em curso perante este Juízo, visando o imóvel objeto desta demanda.

Sobre a contestação, manifestou-se o autor a fls. 129/131.

A fls. 132, este Juízo determinou a juntada aos autos de certidão de objeto e pé, dos autos da ação de usucapião, processo 1292/05, noticiada pelos réus, a fls. 126.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Certidão a fls. 134.

Considerando a relação de prejudicialidade entre esta demanda e ação de usucapião ajuizada pelos requeridos, este Juízo a fls. 141, determinou a suspensão do andamento desta ação, até julgamento da ação de usucapião.

A fls. 157, certidão dando conta da remessa dos autos da ação de usucapião à Justiça Federal.

A fls. 165/171, cópia da sentença proferida pela I. Juíza Federal, que julgou improcedente a ação de usucapião.

Contra a sentença proferida junto à Justiça Federal, os requeridos, autores daquela ação, interpuseram recurso, encontrando-se aqueles autos junto ao TRF – 3ª. Região, como se vê da consulta de fls. 198.

A fls. 202, o autor protestou pelo julgamento da lide no estado.

É o relatório.

DECIDO.

O julgamento antecipado da lide é cabível in casu, como será demonstrado.

De início, importante observar que este magistrado perfilhava do entendimento de que a suspensão do andamento desta demanda, até julgamento final da ação de usucapião era de rigor, de modo a evitar a tomada de decisões conflitantes.

Porém, a jurisprudência vem entendendo que em demandas da espécie, o ajuizamento de ação de usucapião não impede o seguimento de demanda na qual o arrematante de imóvel busque a posse do bem arrematado em leilão levado a efeito pelo credor hipotecário.

De fato, conforme decidido pelo Egrégio Tribunal de Justiça, nos autos da Apelação nº 0001345-39.2011.8.26.0576 - São José do Rio Preto:

“Os autores adquiriram o imóvel da Caixa Econômica Federal, nos termos do Decreto-Lei nº 70/66, muito tempo depois de rescindido o compromisso de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

compra e venda por inadimplência incontroversa dos réus, seus antigos compromissários, que, apesar disso, permaneceram na posse do bem.

Em razão dessa regular aquisição, os autores ingressaram com ação de imissão na posse.

Considerado que qualquer fato ou elemento referente à relação jurídica porventura remanescente entre os réus e a Caixa Econômica Federal não se mostra oponível aos autores e, portanto, impertinente à lide, conforme Súmula 05 deste Egrégio Tribunal de Justiça, segundo a qual, “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”, ainda que observadas as disposições do art. 11, da Lei nº 10.257/2001, a existência de ação de usucapião perante a Justiça Federal, proposta pelos apelantes antes do ajuizamento desta ação não inibe o regular transcurso da imissão na posse, já que inexiste o risco de decisões conflitantes, ante a incongruência de seus respectivos objetos.

Neste sentido, já decidiu este Tribunal, em caso análogo:

PROCESSO CIVIL - Suspensão do andamento de ação de imissão de posse ante propositura anterior de ação de usucapião pelos agravados - Descabimento - Inexistência de risco de decisões conflitantes Feito possessório que tem escopo diverso da usucapião. Julgamento final do pleito possessório que não impedirá futuro exercício do direito reparatório, ou de retomada do bem caso o pedido de usucapião venha a ser acolhido Ademais, deferimento anterior de medida liminar que não mais justifica a medida, posto que os recorridos já foram destituídos da posse – Recurso provido” (AI nº. 0535948-97.2010.8.26.0000, TJSP 9ª Câmara de Direito Privado, rel. Des. Galdino Toledo Júnior, j. em 26.04.2011).

Por outro lado, pouco ou nada importa a finalidade que os autores darão ao imóvel que regularmente adquiriram, e tampouco há notícia de eventual concessão de tutela antecipada pela Justiça Federal, que porventura obstasse a imissão dos apelados na posse do bem.

Sendo os apelados titulares do domínio sobre o imóvel, devem



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

fruir todos os direitos dele decorrentes, entre estes, o exercício da posse direta sobre o bem.

Neste sentido, já acordou esta Câmara:

IMISSÃO NA POSSE - Imóvel adquirido, pelos autores, da Caixa Econômica Federal, que o arrematara em leilão, por conta da inadimplência dos réus, antigos proprietários - Execução da medida antecipatória poderá ser requerida, nos termos do artigo 475-0, § 3º, do CPC Constitucionalidade da execução extrajudicial já foi proclamada pelo Supremo Tribunal Federal - Decorrido o prazo anual, não se justifica a suspensão deste processo, pela pendência de ação na Justiça Federal - Registrado o título aquisitivo na matrícula do imóvel, os autores tornaram-se titulares do seu domínio, fazendo jus a imitir-se na sua posse - Ação de imissão na posse de imóvel procedente Recurso improvido (Apelação nº. 0004922-66.2008.8.26.0564, TJSP 1ª Câmara de Direito Privado, rel. Des. Paulo Eduardo Razuk, j. em 01.02.2011).

Isso assentado, mais não precisa ser dito para que se conclua que caso julgado procedente o pedido de usucapião, em sede de recurso, os suplicados poderão pleitear novamente a posse do bem ou a reparação dos danos que entenderem supostamente terem sofrido.

Isto posto, e não havendo dúvida acerca da titularidade de domínio do imóvel objeto desta ação, pelo autor, a procedência da ação é medida que se impõe

Por fim, não pode passar sem observação que esta ação é de cunho reivindicatório.

A posse reivindicada pelo autor na inicial decorre de seu domínio.

Em outras palavras, esta ação não tem cunho possessório, mas, sim, petitório.

A posse pleiteada não passa de decorrência do domínio, reconhecido em favor do suplicante.

Com tais considerações e o mais que dos autos consta, **julgo procedente a ação.**



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Em consequência e reconhecida a propriedade do autor, condeno os réus a lhe restituírem o imóvel objeto desta ação, objeto da Matrícula nº 34.581, do Registro de Imóveis local, no prazo de 15 dias contados do trânsito em julgado desta.

Decorrido o prazo e caso não tenha havido desocupação, será expedido mandado de imissão na posse em favor do autor, nos termos do art. 625, do CPC.

Condeno os réus ao pagamento das custas do processo, o que inclui os honorários do perito e honorários advocatícios, que fixo em 20% do valor atribuído à causa.

Suspendo, entretanto a execução das verbas de sucumbência, tendo em conta que os requeridos são beneficiários da Justiça Gratuita, conforme termo de nomeação da Defensoria Pública, acostado a fls. 20.

P. R. I. C.

SÃO CARLOS, 23 de junho de 2014.

THEMÍSTOCLES BARBOSA FERREIRA NETO
JUIZ DE DIREITO

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