

P O D E R J U D I C I Á R I O
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo nº: **1003956-31.2018.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Imissão Na Posse - Imissão**
 Requerente: **Thiago Adolfo Fachni**
 Requerido: **Marcos Vinicius Costa e outro**

THIAGO ADOLFO FACCHINI ajuizou ação contra **MARCOS VINÍCIUS COSTA** e **TAMILIS CRISTINA SOARES COSTA**, alegando, em resumo, que adquiriu mediante arrematação a unidade nº 322 do empreendimento Moradas São Carlos I, localizado na Rua Otto Werner Rosel, 1455, nesta cidade, matriculada sob nº 132.397, antes pertencente aos réus, que se negam a desocupar o imóvel, almejando por isso provimento judicial de imissão na posse.

Deferiu-se a tutela provisória, de imissão do autor na posse do imóvel.

O autor interpôs embargos de declaração, que foram acolhidos para rejeitar o requerimento de expedição do mandado de constatação.

Os réus foram citados e contestaram o pedido, aduzindo em preliminar a impossibilidade de desocupação do imóvel em razão do ajuizamento de ação questionando o procedimento de expropriação extrajudicial e a existência de questão prejudicial externa que impede o prosseguimento do feito. No mérito, questionaram o procedimento de alienação do imóvel e a concessão da liminar.

Em réplica, o autor insistiu nos termos iniciais.

É o relatório.

Fundamento e decido.

A liberação nos autos da certidão do oficial de justiça ocorreu no dia 07 de maio p.p., momento a partir do qual se considera juntado o mandado aos autos digitais, para fins de contagem de prazo (art. 231, II, do Código de Processo Civil), nos termos do art. 1.251, *caput*, das Normas Judiciais da Corregedoria Geral de Justiça. Nesse sentido, o prazo para apresentação da defesa começou a correr a partir de 08 de maio, contando-se, então, somente em dias úteis (art. 219 do diploma processual civil).

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

Ocorre que nos dias 24, 25, 28, 29 e 30 de maio houve a suspensão dos prazos processuais, em razão das consequências da paralisação dos caminhoneiros (comunicados nº 77/18, 79/18, 87/18, 88/18 do E. Tribunal de Justiça de São Paulo). Nesse sentido, durante esses dias a contagem do prazo é interrompida, sendo devolvido à parte o saldo do prazo ainda não transcorrido antes do início do período de suspensão, conforme ensina Daniel Amorim Assumpção Neves (Manual de Direito Processual Civil – Volume único, 8ª Ed., Editora Juspodivm, 2016, p. 768).

Diante disso, tem-se que o termo final do prazo foi o dia 06 de junho, exatamente a data em que foi apresentada a peça defensiva pelos réus, razão pela não é caso de reconhecer a intempestividade da contestação.

O autor é adquirente do imóvel objeto de alienação fiduciária, cuja propriedade se consolidou com o agente financeiro (fl. 23), que em seguida vendeu para aquele (fl. 24). Não sendo ele parte na demanda proposta pelos devedores fiduciários contra a Caixa Econômica Federal, não será afetado pela decisão judicial que se proferir, pois dela não decorrerá, por si só, a anulação da compra e venda. Por isso a inconveniência e inoportunidade de suspensão do curso deste processo.

Deixando de purgar a mora e proporcionando a consolidação da propriedade em favor da Caixa Econômica Federal, os réus deram causa à arrematação do imóvel e, perdendo a propriedade, tornaram-se possuidores ilegítimos.

"Com a transmissão do mesmo imóvel aos autores, abriu-se a hipótese do manejo da ação de imissão, bem como da concessão da antecipação de tutela, para que fossem exercidos os regulares direitos de proprietários, em atenção ao quanto disposto 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-lo do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha), bem como à exegese extraída da Súmula nº 487 do Supremo Tribunal Federal (Será deferida a posse a quem, evidentemente, tiver o domínio, se com base neste for ela disputada). Vale dizer, os réus pretendem discutir nestes autos questão atinente ao contrato de financiamento que firmaram com parte alheia a esta lide" (TJSP, Apelação nº 0001569-95.2006.8.26.0464, 6ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Ana Lucia Romanhole Martucci, j. 04.08.2014).

E lembro o enunciado da Súmula nº 5, da Seção de Direito Privado do E. Tribunal de Justiça do Estado 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"*.

O E. Superior Tribunal de Justiça já se pronunciou nesse sentido:

"RECURSO ESPECIAL - IMISSÃO NA POSSE - PROVA DA

PODER JUDICIÁRIO**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS**

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

PROPRIEDADE - INÉPCIA DA INICIAL - CONVENCIMENTO DO MAGISTRADO - NULIDADE SANADA - SUSPENSÃO DA AÇÃO - DESNECESSIDADE. 1. Em regra, o autor da ação de imissão na posse deve provar, com a inicial, a propriedade do imóvel. (...) 4. Mera existência de ação anulatória de alienação do imóvel questionado não suspende ação de imissão na posse." (REsp 254.458/RJ, Rel. Min. Humberto Gomes de Barros, 3ª Turma, j. 22.02.2005).

Refiro precedentes do E. Tribunal de Justiça de São Paulo:

"Imissão na posse. Alienação fiduciária. Lei nº 9.514/97. Autora que adquiriu o imóvel em leilão extrajudicial. Ausência de conexão ou prejudicialidade entre a ação anulatória e a ação de imissão na posse. Consolidação da propriedade que confere ao adquirente o direito à imissão. Aplicação das Súmulas 4 e 5 deste E. TJ/SP. Recurso improvido." (Apelação nº 4000866-37.2013.8.26.0566, 28ª Câmara Extraordinária de Direito Privado, Rel. Des. Maia da Cunha, j. 30/08/2017).

"APELAÇÃO. IMISSÃO NA POSSE. Sentença que julgou procedente ação de imissão na posse, reconhecendo o direito dos autores de serem imediatamente imitados na posse de bem imóvel adquirido por meio de leilão extrajudicial. Insurgência do réu. PEDIDO DE JUSTIÇA GRATUITA. Documentos juntados aos autos que demonstram o preenchimento dos pressupostos legais. Benefício concedido. SUSPENSÃO DA DEMANDA EM VIRTUDE DE SUPOSTA CONEXÃO/PREJUDICIALIDADE EXTERNA. Afastamento. Ação anulatória de leilão extrajudicial ajuizada perante o Juizado Especial Federal, sem concessão da antecipação da tutela para obstar o leilão ou a imissão na posse. Conexão ou prejudicialidade externa inócuentes. Autores que ostentam a condição de terceiros de boa-fé, a quem não pode ser oposta discussão sobre execução extrajudicial e relação contratual mantida entre o primitivo adquirente e credor hipotecário. Precedentes do STJ e TJSP. Requisitos necessários à imissão na posse configurados. Sentença mantida. RECURSO IMPROVIDO." (Apelação nº 1000635-81.2015.8.26.0084, 9ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Mariella Ferraz de Arruda Pollice Nogueira, j. 30/01/2018).

"IMISSÃO DE POSSE – Autores que arremataram imóvel da credora fiduciária em execução extrajudicial – Eventuais irregularidades na arrematação e questões sobre a legitimidade do crédito executado são matérias estranhas aos adquirentes do imóvel - Aplicação da Súmula 05 deste Egrégio Tribunal – Impenhorabilidade não oponível – Aplicação do



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

artigo 3º, inciso II da lei 8.009/90 - Autores que possuem título válido e eficaz de propriedade do imóvel - Legítimo direito de se imitirem na posse do imóvel arrematado – Sentença confirmada – **RECURSO NÃO PROVIDO.**" (Apelação nº 1055570-16.2016.8.26.0576, 10ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Elcio Trujillo, j. 07/11/2017).

Ressalta-se que a postergação da entrega da posse desprestigia a expropriação judicial, que ocorreu em processo judicial sob a garantia do devido processo legal, e prejudica o arrematante, já que não pode desfrutar da posse adquirida e ainda corre o risco de danos ao imóvel.

Diante do exposto, **acolho o pedido** e decreto a imissão do autor na posse do imóvel descrito na petição inicial, confirmando-se a tutela de urgência concedida ao início da lide.

Condeno os réus ao pagamento das custas e despesas processuais, corrigidas aquelas em reembolso, e dos honorários advocatícios dos patronos do autor fixados em 10% do valor da causa, corrigido desde a época do ajuizamento.

A execução dessas verbas, porém, **fica suspensa**, nos termos do art. 98, § 3º, do Código de Processo Civil, pois defiro aos réus o benefício da justiça gratuita.

Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 27 de junho de 2018.


Carlos Castilho Aguiar França
Juiz de Direito

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