

AUTOS N. 220/2007
AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE
COMARCA DE LONDRINA
8ª VARA CÍVEL

Vistos.

Trata-se de ação ordinária proposta por **Terra Nostra Empreendimentos Imobiliários Ltda** em face de **Antonio Brunetti**, objetivando a imissão na posse do imóvel objeto da matrícula n. 239 do CRI do 2º Ofício desta Comarca. Relata que o imóvel foi adquirido por força de carta de arrematação passada pelo Juízo da 1ª Vara Cível de Londrina, estando a parte ré a ocupá-lo injustamente. Daí os pedidos de imissão na posse, inclusive liminarmente, e de fixação de multa diária em caso de não desocupação.

Juntou documentos (fls. 08-29).

Concedida a medida liminar (fls. 35), que foi cumprida, o réu contestou a demanda (fls. 49-55). Preliminarmente, diz ser competente o Juízo da 1ª Vara Cível, que expediu a carta de arrematação. Alega carência da ação por falta de interesse de agir, seja porque não provado o domínio do imóvel, seja porque a imissão poderia ser obtida mediante simples mandado expedido pelo Juízo da execução. Sustenta, ainda, que, sendo o imóvel arrematado conjuntamente pela autora e pela Associação dos Lojistas da Rua Canziani Shopping Center, esta última deveria integrar o polo ativo em litisconsórcio necessário. De resto, salienta que há vícios no cálculo do valor da dívida que lhe é exigida na ação de execução que tramita perante a 1ª Vara Cível. Bate-se pela improcedência.

Com réplica (fls. 88-90), noticiou-se a desocupação do imóvel pelo réu (fls. 129-130).

Relatei. Decido.

1. Cabível o julgamento antecipado da lide. As questões postas são exclusivamente de direito, por isso que desnecessária a dilação probatória.

2. Rejeito a preliminar de incompetência arguida na resposta.

O fato de o Juízo da 1ª Vara Cível desta Comarca haver expedido a carta de arrematação, nos autos da execução n. 121/1996 que por lá tramita, não o tornou prevento para conhecer da presente ação de imissão de posse. Isso porque inexistente qualquer relação de conexão ou dependência entre ambas as ações: a carta de arrematação é mero título que conferiu à autora o direito a obter a posse do imóvel por ela adquirido. Nada mais que isso.

Ademais, não está em debate aqui a obrigação cujo inadimplemento motivou a distribuição da execução n. 121/1996 nem tampouco se questiona a validade do ato expropriatório nela praticado. Daí se segue que inexistente risco de prolação de decisões conflitantes sobre a mesma relação de direito material.

Afasto a preliminar.

3. Sem consistência a alegação de que necessário o litisconsórcio ativo com a coarrematante Associação dos Lojistas da Rua Canziani Shopping Center. Por força do art. 1.314, **caput**, do Código Civil, cada condômino pode, isoladamente, defender a posse ou reivindicar a restituição da coisa comum. Trata-se, pois, de típico caso de litisconsórcio facultativo e unitário.

4. Alega-se na contestação que a autora não provou o domínio sobre o imóvel arrematado, resultando daí o descabimento da ação.

Sem razão, porém. O documento de fls. 34 comprova que a carta de arrematação foi apresentada a registro perante o cartório competente, fazendo-se a devida prenotação no protocolo. Esse fato, por si só, já evidencia a eficácia do ato de inscrição, nos termos do art. 1.246 do Código Civil, **verbis**: “O registro é eficaz desde o momento em que se apresentar o título ao oficial do registro, e este o prenotar no protocolo”.

5. Inconsistente, outrossim, o argumento segundo o qual o ajuizamento desta ação seria desnecessário.

A jurisprudência tem admitido que o arrematante se imita na posse do imóvel mediante simples mandado expedido pelo juiz da execução, quando a posse direta é exercida pelo depositário judicial. Estando o imóvel sob a posse de terceiro, contudo, não se dispensa a propositura contra ele de ação de conhecimento.

É o que se verifica no caso dos autos. Quem exercia o múnus de depositário judicial era o Senhor Ary Tristão (fls. 19). O requerido, conseqüentemente, não estava subordinado ao juiz da

execução, por isso que necessária a propositura da ação de imissão de posse.

6. Por fim, saliente-se que as eventuais irregularidades do cálculo da dívida cobrada nos autos da execução n. 121/1996 devem ser discutidas na via processual adequada. Essa questão é **res inter alios** em face da arrematante, e não pode obstar a efetivação do seu direito à imissão na posse do imóvel.

7. Do exposto, **JULGO PROCEDENTE** o pedido formulado, o que faço com fundamento nos artigos 1.228 e ss. do CC. De conseguinte, torno definitiva a ordem de imissão na posse deferida **initio litis**.

Pagará a parte ré ainda as custas e despesas processuais, bem assim os honorários devidos ao patrono da autora que, em consonância com o art. 20, § 4, do CPC, fixo em R\$ 1.500,00.

P.R.I.

Londrina, 5 de janeiro de 2010.

Marcos José Vieira

Juiz de Direito