

Imissão de Posse – Autos nº 1.763/2009.

Autor: Eduardo Alves dos Santos.

Réu: João Castro de Oliveira e Outra.

S E N T E N Ç A

I – RELATÓRIO

Eduardo Alves dos Santos, já qualificado nos autos, propôs **ação de imissão de posse** em face de **João Castro de Oliveira e Edilene Franco Lima de Oliveira**, também já qualificados. Alegou, em síntese, que adquiriu imóvel, individualizado na inicial, mediante instrumento particular de compra e venda junto à Caixa Econômica Federal. Os réus, no entanto, encontram-se no imóvel e se recusam a sair, mesmo sem amparo jurídico. Diante disso, requereu antecipação de tutela para ser imitado na posse do imóvel, com posterior confirmação em sentença. Requereu, ainda, condenação dos réus em perdas e danos, a título de taxa de ocupação, porquanto vem pagando aluguéis mensais para morada em outro imóvel.

Foi deferido o pedido de antecipação de tutela (fls. 30/31).

Em contestação (fls. 45/49), os réus alegaram carência de ação por falta de interesse de agir ao argumento de que o correto seria o ajuizamento de ação reivindicatória. No mérito, aduziram irregularidade na carta de arrematação onde não consta assinatura dos devedores e a constatação de sua ausência. Argumentaram que por serem pobres a desocupação do imóvel importaria em ofensa ao princípio da dignidade da pessoa humana, devendo o autor apontar o local para a mudança dos réus. Sob o mesmo fundamento aduzem não ter condições de arcar com a indenização pela utilização do imóvel. Pedem a suspensão da liminar. Em

conclusão, requereram a extinção do processo sem resolução do mérito e sucessivamente a improcedência dos pedidos. No caso de procedência, pedem seja indicado o local para onde será realizada a mudança, ou, seja aberto prazo de 90 (noventa) dias para a desocupação voluntária.

Réplica às fls. 56/57.

O autor foi imitado na posse do imóvel (fls. 63).

Intimados a especificar provas (fls. 64), o autor requereu o julgamento antecipado (fls. 66), enquanto os réus permaneceram inertes (fls. 66 vº).

II – FUNDAMENTAÇÃO

1 – Julgamento Antecipado da Lide

O julgamento antecipado da lide se faz autorizado com base no artigo 330, inciso I, do CPC, eis que a matéria fática encontra-se suficientemente delineada nos autos, permitindo-se a emissão de um juízo de valor. Além disso, o autor requereu o julgamento antecipado, enquanto os réus não demonstraram interesse na produção de outras provas.

2 – Preliminar

Não há **carência da ação**. O direito real de propriedade, alegado pelo adquirente, foi comprovado com a juntada da fotocópia da matrícula imobiliária de fls. 21/22. Assim, não se discute nestes autos a propriedade do bem, sendo a via eleita a adequada para o fim pretendido.

3 – Mérito

3.1 No **mérito** estão comprovadas nos autos as alegações contidas na inicial, vale dizer, que o autor adquiriu o imóvel, objeto da

lide, junto à Caixa Econômica Federal (fls. 12/15), procedendo ao registro respectivo (fls. 21/22).

3.2 Os réus, por sua vez, não trouxeram aos autos qualquer elemento probatório, documental ou oral, a justificar sua permanência no imóvel. A alegada irregularidade na carta de arrematação – sequer provada pelos réus – não é oponível ao autor, dado o direito real de que é titular.

3.3 Contudo, com a desocupação do imóvel, além da imissão do autor na posse do bem, este pleito perdeu objeto. Resta, apenas, avaliar a pertinência do pedido de pagamento da “taxa de ocupação” do imóvel.

3.4 Com efeito, é certo que dificuldades financeiras suportadas pelos réus, por si só, não estão aptas a elidir o direito do autor a ser imitado na posse do imóvel de sua propriedade.

3.5 No mais, os réus foram notificados em 28/09/2009 para desocuparem o imóvel no prazo máximo de 5 (cinco) dias, ou seja, até 03/10/2009. Negando-se a fazê-lo, acabaram por privar o adquirente do direito de uso e fruição do bem até a efetivação da medida de antecipação de tutela o imitiu na posse em 09/04/2010 (fls. 63). A indenização, pois, há de consistir no pagamento de locativos mensais (período de 03/10/2009 a 09/04/2010), tomando por base o valor de mercado de locação do imóvel, a ser apurado mediante liquidação por arbitramento, com atualização monetária pelo INPC/IBGE, contada a partir do vencimento da obrigação, e juros de mora, de 1% (um por cento) (CC/02, art. 406 c/c CTN, art. 161, § 1º), contados da citação (CPC, art. 219). O débito deve, ainda, observar possíveis cotas condominiais não quitadas, referente ao período de ocupação irregular dos réus, observando-se os mesmos critérios de juros de mora e correção monetária.

III – DISPOSITIVO

Em face do exposto, **julgo procedentes** os pedidos deduzidos na inicial (CPC, art. 269, inc. I), a fim de tornar definitiva a ordem de imissão na posse do imóvel descrito na inicial – já cumprida – e condenar os réus a indenizar o autor às perdas e danos decorrentes da privação da posse, cujo valor deverá ser apurado em liquidação de sentença (arbitramento) (cf. item 3.5 da fundamentação).

Em conseqüência, condeno os réus ao pagamento das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação (CPC, art. 20, par. 3º), observado o disposto nos arts. 11 e 12, da Lei nº 1.060/50.

Publique-se. Registre-se. Intimem-se.

Londrina, 23 de julho de 2010.

José Ricardo Alvarez Vianna

Juiz de Direito