

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE ANDRADINA

FORO DE ANDRADINA

3ª VARA

RUA PAES LEME, 2052, Andradina - SP - CEP 16901-110

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

Processo Digital nº: **1004494-52.2019.8.26.0024**
 Classe - Assunto: **Reintegração / Manutenção de Posse - Esbulho / Turbação / Ameaça**
 Requerente: **Banco Santander (Brasil) S/A**
 Requerido: **Mauricio Spontoni e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **VICTOR GAVAZZI CESAR**

Vistos.

BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A. ajuizou ação de reintegração de posse c/c pedido liminar em face de **MAURÍCIO SPONTONI** e **MARIA TEREZA IAROSSI SPONTONI**.

Alega o autor que após regular trâmite para purgação da mora pelo réus, concernente à alienação fiduciária de imóvel, houve consolidação da propriedade em seu favor, não obtendo êxito nos leilões extrajudiciais. Requereu, liminarmente, a imediata reintegração na posse do imóvel e, ao final, a confirmação da liminar, bem como a condenação dos requeridos e ao pagamento de taxa de ocupação correspondente ao período que permaneceram indevidamente no imóvel, bem como ressarcimento das despesas decorrentes da alienação fiduciária e encargos do imóvel até a efetiva imissão.

Com a inicial vieram os documentos de fls. 12/78.

Por decisão de fls. 79/83 foi deferido o pedido liminar.

Devidamente citados, os réus apresentaram contestação (fls. 106/115). Pretenderam, em sede de tutela antecipada, a invalidade do registro de averbação da matrícula do imóvel, oriundo do contrato objeto da lide. No mérito, requereram a intimação do réu para que informasse os valores devidos, bem como que fosse deferida a consignação dos pagamentos das parcelas mensais na medida de seu vencimento. Ao final, pugnaram pela improcedência da ação. Juntou documentos (fls. 116/117).

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE ANDRADINA

FORO DE ANDRADINA

3ª VARA

RUA PAES LEME, 2052, Andradina - SP - CEP 16901-110

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

Réplica às fls. 127/136.

Intimadas a especificarem as provas, os réus requereram designação de audiência de conciliação (fls. 141/142), enquanto o autor requereu o julgamento antecipado (fls. 143/144).

Após, vieram os autos conclusos.

É O RELATÓRIO.**FUNDAMENTO E DECIDO.**

O feito comporta julgamento no estado em que se encontra, tendo em vista que as alegações da parte autora e os documentos por ela acostados aos autos permitem a prolação da sentença, independentemente da produção de outras provas que, no caso, se mostram desnecessárias, nos termos do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil.

De início, observo que autor apresentou impugnação à concessão dos benefícios de assistência judiciária gratuita aos réus.

A Constituição Federal, em seu artigo 5º, LXXIV, prevê a assistência gratuita para aqueles que não podem arcar com as custas do processo, sem prejuízo de seu sustento.

O Código de Processo Civil, em seus artigos 98 e seguintes, preceitua que a mera afirmação de insuficiência de recursos na petição inicial é satisfatória para deferir os benefícios da assistência judiciária gratuita, incumbindo à parte contrária o ônus de produzir prova capaz de desconstituir o direito postulado.

As justificativas lançadas pelo impugnante, sustentando a inexistência dos requisitos legais para a concessão da gratuidade da justiça, consistem na afirmação de que os impugnados adquiriram o imóvel com parcela mensal no valor de R\$ 2.171,85, assim como não juntaram documentos que comprovassem tal condição.

Todavia, os impugnados informaram não ter condições de arcar com as custas e despesas processuais. Assim, à míngua de elementos indiciários de que ostentem opulência financeira, há que se prestigiar uma presunção de veracidade da assertiva lançada



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ANDRADINA
FORO DE ANDRADINA
3ª VARA
RUA PAES LEME, 2052, Andradina - SP - CEP 16901-110
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

nos autos, que só poderia ser afastada mediante provas robustas, mister do qual não se desincumbiu o impugnante. Deste modo, REJEITO a presente impugnação.

Dirimida tal questão, **no mérito, os pedidos são procedentes.**

Trata-se de ação de reintegração de posse do imóvel situado na Rua Goiás, nº 2.077, nesta cidade de Andradina, matriculado sob o n. 21.347 no Cartório de Registro de Imóveis local.

A relação estabelecida entre as partes é regida pela Lei 9.514/97, que disciplina o Sistema Financeiro Imobiliário e institui a alienação fiduciária de coisa imóvel em garantia e dá outras providências, quanto ao inadimplemento:

“Artigo 26 - Vencida e não paga, no todo ou em parte, a dívida e constituído em mora o fiduciante, consolidar-se-á, nos termos deste artigo, a propriedade do imóvel em nome do fiduciário.

§ 1.º - Para os fins do disposto neste artigo, o fiduciante, ou seu representante legal ou procurador regularmente constituído, será intimado, a requerimento do fiduciário, pelo oficial do competente Registro de Imóveis, a satisfazer, no prazo de quinze dias, a prestação vencida e as que se vencerem até a data do pagamento, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributos, as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel, além das despesas de cobrança e de intimação.

(...)

§7º - Decorrido o prazo de que trata o §1º sem a purgação da mora, o oficial do competente Registro de Imóveis, certificando esse fato, promoverá a averbação, na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em nome do fiduciário, à vista da prova do pagamento por este, do imposto de transmissão inter vivos e, se for o caso, do laudêmio.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ANDRADINA

FORO DE ANDRADINA

3ª VARA

RUA PAES LEME, 2052, Andradina - SP - CEP 16901-110

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

Artigo 27 - Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, o fiduciário, no prazo de trinta dias, contados da data do registro de que trata o § 7.º do artigo anterior, promoverá público leilão para a alienação do imóvel.

Artigo 30 - 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”.

Com efeito, restou incontroversa a existência do contrato de cédula de crédito imobiliário com pacto de alienação fiduciária em garantia celebrado entre o autor e os réus, consubstanciado no instrumento de fls. 49/62, no qual o requerido anuiu expressamente com todas as cláusulas, em especial àquelas concernentes ao valor, forma de pagamento das prestações mensais e consequências do inadimplemento.

Inferre-se dos autos que a dívida venceu, não foi paga e o devedor, embora regularmente notificado, não a quitou, de modo que se legitimou a consolidação da propriedade em favor do credor fiduciário, conforme comprova a averbação efetuada à margem da matrícula do imóvel (fl. 04).

Caracterizada a mora, incide na espécie o disposto no art. 26, §7º, da Lei 9.514/97, com a consolidação da propriedade na pessoa do fiduciário.

Ainda, nos moldes do art. 27 da lei de regência, o autor promoveu os leilões para alienação do imóvel, com as devidas notificações, mas não houve licitante (fls. 75/78).

Assim, preenchidos todos os requisitos legais, nos termos do artigo 30 da Lei n.º 9.514/97, a reintegração de posse ao autor é medida de rigor, a despeito das implicações sociais inevitáveis que a circunstância acarreta.

Nesse sentido:



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ANDRADINA

FORO DE ANDRADINA

3ª VARA

RUA PAES LEME, 2052, Andradina - SP - CEP 16901-110

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

“COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM REINTEGRAÇÃO DE POSSE E INDENIZATÓRIA. Inadimplemento dos compradores incontroverso. Posse que dura mais de 22 anos. Possibilidade de retenção da totalidade das parcelas pagas, em virtude do longo tempo de ocupação do imóvel, sem pagamento da devida contraprestação. Sentença mantida. Recurso não provido” (Apelação Cível n.º 0002230-48.2010.8.26.0007 São Paulo 5.ª Câmara de Direito Privado Rel. Erickson Gavazza Marques j. 26.04.2017).

Ademais, a parte requerida não negou sua mora, limitando-se a fornecer justificativa genérica quanto a intenção de purgar o débito, circunstância que não permite isentá-los das obrigações contratualmente assumidas.

Logo, a posse da parte requerida, tornou-se injusta, haja vista seu inadimplemento. Cabível a reintegração do autor na posse do bem.

Reconhecida tal condição, devida se torna a taxa de ocupação correspondente ao período em que os requeridos permaneceram no imóvel desde a consolidação da propriedade até a efetiva imissão do autor, consoante disposto do art. 37-A, da supra referida legislação.

Mencionado artigo, previa, em sua redação original:

“Art. 37-A. O fiduciante pagará ao fiduciário, ou a quem vier a sucedê-lo, a título de taxa de ocupação do imóvel, por mês ou fração, valor correspondente a um por cento do valor a que se refere o inciso VI do art. 24, computado e exigível desde a data da alienação em leilão até a data em que o fiduciário, ou seus sucessores, vier a ser imitado na posse do imóvel”.

Com o advento das alterações promovidas pela Lei n° 13.465, de 2017, passou a dispor:



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ANDRADINA

FORO DE ANDRADINA

3ª VARA

RUA PAES LEME, 2052, Andradina - SP - CEP 16901-110

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

“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 sendo, mesmo na ausência de arrematação, forçoso reconhecer o direito do fiduciário de receber valor a título de taxa de ocupação, sob pena de enriquecimento ilícito do fiduciante.

Nesse sentido já decidiu o STJ:

“o art. 37-A da Lei n. 9.514/1997, nela introduzido por força da Lei n. 10.931/2004, dispõe que: 'O fiduciante pagará ao fiduciário, ou a quem vier a sucedê-lo, a título de taxa de ocupação do imóvel, por mês ou fração, valor correspondente a um por cento do valor a que se refere o inciso VI do art. 24, computado e exigível desde a data da alienação em leilão até a data em que o fiduciário, ou seus sucessores, vier a ser imitado na posse do imóvel'. 2. A mens legis, ao determinar e disciplinar a fixação da taxa de ocupação, tem por objetivo compensar o novo proprietário em razão do tempo em que se vê privado da posse do bem adquirido, cabendo ao antigo devedor fiduciante, sob pena de evidente enriquecimento sem causa, desembolsar o valor correspondente ao período no qual, mesmo sem título legítimo, ainda usufruiu do imóvel. 3. Nesse quadro, embora o dispositivo subordine o arbitramento da taxa de ocupação à 'alienação em leilão', seu texto reclama interpretação extensiva, abarcando também a hipótese em que a propriedade se resolve a bem do credor fiduciário por terem sido frustradas as



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ANDRADINA

FORO DE ANDRADINA

3ª VARA

RUA PAES LEME, 2052, Andradina - SP - CEP 16901-110

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

tentativas de venda extrajudicial. Conquanto, em rigor técnico-jurídico, não se cuide, aqui, de uma verdadeira alienação, importa reconhecer que a consolidação equivale a uma operação de transferência jurídica patrimonial, já que o credor deixa de ter a propriedade meramente resolúvel, incorporando-a em seu sentido pleno, fazendo jus, portanto, a ser compensado pela posse injusta exercida desde a aquisição do novo título até desocupação do imóvel” (STJ, REsp n. 1.328.656-GO, 4ª Turma, j. 16-08-2012, rel. Min. Marco Buzzi).

Destarte, de rigor a condenação dos réus ao pagamento da taxa de ocupação desde 20/12/2018, data da consolidação da propriedade, até a data da efetiva reintegração do autor na posse do bem, a ser aferida por cálculo aritmético *em sede de cumprimento de sentença*.

A discussão acerca de eventuais nulidades de cláusulas contratuais, a seu turno, não se revela pertinente na estrita via da ação de reintegração de posse, demandando da interessada o ajuizamento de ações próprias.

Pelo exposto, nos termos do artigo 487, I, do Código de Processo Civil, **JULGO PROCEDENTE** o pedido para, confirmando a liminar concedida: **a) determinar** a reintegração do autor na posse do imóvel descrito na inicial; **b) condenar** os réus ao pagamento da taxa de ocupação do imóvel, a partir da data da consolidação da propriedade (20/12/2018) até a data da efetiva imissão do autor na posse do imóvel, à taxa mensal de 1% (um por cento) do valor do imóvel estipulado em contrato e ao pagamento dos encargos que incidirem sobre o imóvel até efetiva imissão do autor na posse do imóvel, o que será apurado em liquidação de sentença. Os valores deverão ser devidamente corrigidos pelos índices da Tabela do TJ/SP, desde a data em que eram devidos, e acrescidos de juros de mora de 1% ao mês, desde a citação ou dos respectivos vencimentos, se posteriores à citação.

Ante a sucumbência, os requeridos arcarão com o pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios que fixo em 10% do valor da causa,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ANDRADINA

FORO DE ANDRADINA

3ª VARA

RUA PAES LEME, 2052, Andradina - SP - CEP 16901-110

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

devidamente corrigido, observando-se, no entanto, os benefícios da gratuidade da justiça que ora lhes concedo.

ACOLHO, no entanto, a sugestão da nota técnica elaborada pelas entidades da sociedade civil (IAB, IBDU e Federação Nacional dos Arquitetos e Urbanistas) de 20/03/2020, encaminhada pela E. Presidência do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e **determino o sobrestamento do cumprimento da presente decisão no tocante à reintegração até a cessação das medidas excepcionais de prevenção à disseminação da pandemia de COVID-19** previstas no comunicado de 13/03/2020, Provimento CSM nº 2545/2020, Provimento CSM nº 2547/2020 e Provimento nº 2548/2020 e Recomendação CNJ nº 62/2020 e Resolução CNJ nº 313/2020, **incluindo eventuais prorrogações.**

Registre-se que não se vislumbra prejuízos à parte Autora, que será ressarcida pela taxa de ocupação respectiva.

Cessadas as medidas excepcionais, tornem os autos conclusos para deliberação quanto a expedição de mandado de reintegração de posse.

Publique-se. Intime-se. Cumpra-se.

Andradina, 27 de abril de 2020.

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