

EXMO SR DR JUIZ DE DIREITO DA VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL  
CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ação de Imissão na Posse

Rito Ordinário

**SILVIA SAVIANO SAMPAIO**, brasileira, professora, RG nº 4.364.785 SSP/SP, CPF nº 618.599.828-91, casada no regime de comunhão total de bens com **MARCIO ANTÔNIO RIBEIRO SAMPAIO**, brasileiro, médico, RG nº 3.725.015, CPF nº 662.739.278-04, ambos residentes e domiciliados à Rua Livreiro Sarava, nº65, Pacaembu, São Paulo/SP, CEP: 01237-020, vêm, por meio de seu advogado que esta subscreve (procuração em anexo), propor a presente

**ACÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE COM PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA C/C PEDIDO DE ARBITRAMENTO DE ALUGUÉIS (RITO ORDINÁRIO)**

Em face de **MARCIO ANTÔNIO SAVIANO RIBEIRO SAMPAIO**, brasileiro, engenheiro, RG nº24.788.264-1 SSP/SP, CPF/MF nº 247.653.728-47 e de **PATRÍCIA DE LORENZO ARAÚJO SAMPAIO**, brasileira, engenheira, casados e residentes na Rua Saturno, nº 29, apartamento nº 41, Aclimação, São Paulo/SP, CEP: 01531-030, devendo ser citados para querendo participar da presente demanda, **EDNA NEIDE SAVIANO**, brasileira, solteira, empresária, RG nº5.222.256 SSP/SP, CPF nº936.869.358-72, residente e domiciliada na Rua Professor Filadelfo Azevedo, 619, apartamento 102, Vila Nova Conceição, São Paulo/SP, CEP: 04508-011, **MARIA TERESINHA SAVIANO PIROZZI**, brasileira, advogada, RG nº4.688.787 SSP/SP, CPF nº 060.587.778-52, casada no regime de comunhão parcial de bens com **JOSÉ GENARO PIROZZI FILHO**, brasileiro, advogado, RG nº 3.368.476, CPF nº673.389.098-49, residentes e domiciliados na Alameda Ribeirão Preto, 309, apartamento 132, Bela Vista, São Paulo/SP, CEP: 01331-001, pelas razões de fato e de direito a seguir expostas:

**I- DOS FATOS – DA DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL**

Silvia Saviano Sampaio, aqui denominada Requerente, é casada em regime de comunhão de bens com Marcio Antônio Ribeiro Sampaio.

Conforme escritura registrada no 16º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, matrícula 77.246, anexado aos autos, a Requerente é proprietária de 1/3 do apartamento localizado na Rua Saturno, nº 29, 4º andar, abaixo descrito:

**IMÓVEL:- APARTAMENTO Nº 41, localizado no 4ª andar do "EDIFÍCIO ALMADA", situado à Rua Saturno nº 29, no 37º subdistrito Aclimação, contendo a área real privativa de 151,72m2, a -- área real comum de divisão não proporcional de 46,38m2, - -- correspondente a 02 (duas) vagas indeterminadas na garagem - (para a guarda de 02 carros de passeio) localizadas no sub-- solo ou no andar terreo, mais a área real comum de divisão - proporcional de 80,955m2, perfazendo a área real total de -- 279,055m2, correspondendo no terreno a uma fração ideal de - 10.5948%.**

A Requerente e outras duas pessoas receberam referido imóvel por doação de Oswaldo Saviano, assistido por sua então esposa Maria Helena Saviano, em 19 de outubro de 2001, senão vejamos:

**R-5/ 77.246.- Por escritura de Doação datada de 19 de outubro de 2.001 ( livro 1.852 - pag. 112 ) do 10º Tabelião de Notas desta Capital, os proprietarios OSWALDO SAVIANO, assistido por sua mulher MARIA HELENA SAVIANO, já qualificados, transmitiram a nua propriedade do imóvel á EDNA NEIDE SAVIANO, brasileira, solteira, maior, socióloga, RG. nº 5.222.256-SSP-SP, inscrita no CPF/MF sob nº 936.869.358-72, residente e domiciliada na Rua Professor Filadelfo Azevedo, nº 619, aptº 102, nesta Capital, SILVIA SAVIANO SAMPAIO, brasileira, professora, RG. nº 4.364.785-6-SSP-SP, inscrita no CPF/MF sob numero 618.599.828-91, casada sob o regime da comunhão universal de bens, antes da Lei 6.515/77 com MÁRCIO ANTONIO RIBEIRO SAMPAIO, brasileiro, médico, RG. nº 3.725.015-SSP-SP, inscrito no CPF/MF sob nº 662.739.278-04, residentes e domiciliados na Rua Livreiro Saraiva, nº 65, nesta Capital, e MARIA TERESINHA SAVIANO PIROZZI, brasileira, advogada, RG. nº 4.688.787-SSP-SP, inscrita no CPF/MF sob nº 060.587.778-52, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77 com JOSÉ GENARO PIROZZI FILHO, brasileiro, advogado, RG. nº 3.368.476-SSP-SP, inscrito no CPF/MF sob nº**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO SPINELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/07/2020 às 12:08, sob o número 0731217392445783238100. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0083388-78.2018.8.26.0100 e código 549AZH96.

673.389.098-49, residentes e domiciliados na Alameda Ribeirão Preto, nº 309, aptº 132, nesta Capital, pelo preço de R\$119.953,33.- São Paulo, 09 de novembro de 2.001.- Escrevente substituto, *Clóvis*  
 ( Clóvis Fernando de Melo )

Ocorre que, ao fazer a doação, o Sr. Oswaldo Saviano reservou para si o usufruto vitalício do imóvel (R-6), que só se extinguiria por morte ou renúncia expressa:

R-6/ 77.246.- Da escritura referida no registro nº 5, desta matrícula, os doadores OSWALDO SAVIANO, assistido por sua mulher MARIA HELENA SAVIANO, já qualificado, reservou para si o usufruto vitalício  
 ( Continuação da ficha numero um ( 01 )  
 do imóvel, usufruto esse que somente se extinguirá por renúncia expressa ou morte.- Valor R\$59.976,67.- São Paulo, 09 de novembro de 2.001.- Escrevente substituto, *Clóvis* ( Clóvis Fernando de Melo )

No entanto, de acordo com os atestados de óbito, em anexo, a Sra. Maria Helena Saviano faleceu em 05/11/2005; já o Sr. Oswaldo, faleceu em 10/05/2017, sendo extinto, assim, de pleno direito, o usufruto vitalício, conforme consta da averbação (AV-7) feita na matrícula do imóvel em questão, em 26 de maio de 2017:

Prenotação: 493916 de 18/05/2017.  
 AV-7/ 77.246.- FICA CANCELADO o usufruto vitalício registrado sob nº 6, nesta matrícula, em virtude do falecimento do usufrutuário OSWALDO SAVIANO, o que se comprova pela Certidão de Óbito matrícula 122804 01 55 2017 4 00399 110 0224572-48, emitida em 16 de maio de 2017, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 2º Subdistrito, Liberdade, desta Capital, nos termos do requerimento datado de 18 de maio de 2017.- Valor R\$248.629,33.- Valor Venal de Referência Proporcional R\$372.632,67.- São Paulo, 26 de maio de 2017. - Escrevente Autorizada, *Lilyan* (Lilyan Loss de Oliveira Hortencio).

Insta mencionar que o Sr. Oswaldo Saviano, no tempo em que era usufrutuário vitalício do imóvel, mais precisamente entre 19 de outubro de 2001 e 10 de maio de 2017, permitiu, por ato de mera tolerância (comodato verbal por prazo indeterminado), que Marcio Antônio Saviano Ribeiro Sampaio e sua esposa Patrícia de Lorenzo Araújo Sampaio residissem no imóvel objeto desta ação petítória.

Nota-se que os Requerentes, embora fossem detentores da posse indireta, jamais tiveram a posse direta, que pertencia ao Sr. Oswaldo e sua falecida esposa, daí o cabimento da presente ação petítória.

Voltando à narrativa dos fatos, a Requerida Patrícia foi notificada por cartório extrajudicial, documento em anexo, para desocupar o imóvel, no prazo máximo e improrrogável de 30 (trinta) dias a contar do recebimento desta notificação, no dia 09/06/2017; já o Requerido Marcio, fugiu do oficial do cartório para não ser citado, documentos em anexo.

Portanto, como o prazo decorreu em sua integralidade e os Requeridos não desocuparam o imóvel em questão, os Requerentes ajuizaram a presente demanda para que os Requeridos desocupem o imóvel que não lhes pertence e estão residindo de graça, já que, como visto, o usufruto foi extinto pela morte do Sr. Oswaldo e de sua esposa.

## II- DO ARBITRAMENTO DE ALUGUÉIS DESDE A CONSTITUIÇÃO EM MORA DOS REQUERIDOS ATÉ A EFETIVA DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL

De acordo com o Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul (Processo ED 70063867063 RS, Órgão Julgador Décima Oitava Câmara Cível, Publicação Diário da Justiça do dia 20/04/2015, Julgamento 16 de Abril de 2015, Relator Elaine Maria Canto da Fonseca):

**“...Cabível a condenação da parte ré, ao pagamento de indenização aos autores, na forma de alugueis, pelo uso indevido do bem, após a sua constituição em mora, a qual se deu com a sua citação neste feito, já que não houve**

**notificação extrajudicial...**” (grifo e negrito nosso).

No presente caso, como demonstrado documentalmente, os Requerentes são um dos três proprietários do imóvel em questão, sendo devidamente averbado na matrícula do imóvel o cancelamento do usufruto (documento anexo) e, ainda, os Requeridos foram devidamente constituídos em mora (notificação em anexo).

Vale mencionar que, mesmo assim, não desocuparam o imóvel e estão morando de graça em um imóvel que não lhes pertence.

Ante o exposto, para se evitar o enriquecimento ilícito, deve ser determinado o pagamento de aluguel, do período compreendido entre a constituição em mora em 09/06/2017 até a efetiva desocupação do imóvel, a ser arbitrado o valor em futura liquidação de sentença.

### III- DA TUTELA DE EVIDÊNCIA

**“Art. 311. A tutela da evidência será concedida, independentemente da demonstração de perigo de dano ou de risco ao resultado útil do processo, quando:**

**...IV - a petição inicial for instruída com prova documental suficiente dos fatos constitutivos do direito do autor, a que o réu não oponha prova capaz de gerar dúvida razoável”.** (Grifo e negrito nosso).

Como se nota, o NCPC não cuida apenas da tutela de urgência. Disciplinará também a tutela de evidência (art. 311). É algo que faz todo o sentido: se o direito da parte resta manifesto e evidente, por qualquer de seus fundamentos, porque postergar a proteção ou efetivação desse direito?

Neste mesmo sentido, se posiciona o Ministro Luiz Fux:

*“A novidade também se operou quanto aos direitos líquidos e certos de uma parte em face da outra. Entendeu a comissão que nessas hipóteses em que uma parte ostenta direito evidente, não se revelaria justo, ao ângulo do princípio da isonomia, postergar a satisfação daquele que se apresenta no processo com melhor direito, calcado em prova inequívoca, favorecendo a parte que, ao menos prima facie, não tem razão. A tutela de evidência não é senão a tutela antecipada que dispensa o risco de dano para ser deferida, na medida em se funda em direito irretorquível da parte que inicia a demanda” (FUX, Luiz O novo processo civil, in O Novo Processo Civil Brasileiro – Direito em Expectativa, coord. Luiz Fux, Rio de Janeiro: Forense, 2011, p. 18).*

Enfim, é a demonstração de que a resposta do Poder Judiciário deve ser rápida não só em situações de periculum, mas também naquelas onde as alegações da parte revelam dose de “juridicidade ostensiva” (Tereza Wambier).

No presente caso, é incontroverso o direito de propriedade dos Requerentes, já que tudo é provado documentalmente com a matrícula do imóvel, certidões de óbito de Oswaldo Saviano e de Maria Helena Saviano e, ainda, com a prova da extinção do usufruto devidamente averbada na matrícula do imóvel.

Como se nota, é incontroverso o direito dos Requerentes, já que tudo é provado com documentos com fé pública e, ainda, os Requeridos foram devidamente constituídos em mora.

Portanto, os Requerentes são legítimos proprietários e requerem que os Requeridos desocupem seu imóvel, onde moram gratuitamente, com a concessão de tutela de evidência, com fulcro no artigo 311, IV do Novo Código de Processo Civil, sendo expedido o respectivo mandado de desocupação após a manifestação dos Requeridos.

#### IV- DO VALOR DA CAUSA

Conforme Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel- IPTU 2017, emitida pela Prefeitura Municipal do Estado de São Paulo, em anexo, o valor do imóvel para fins de cálculo do IPTU é de R\$ 745.888,00 (setecentos e quarenta e cinco mil, oitocentos e oitenta e oito reais).

Segundo consta da matrícula do imóvel anexada aos autos, a Requerente é proprietária de 1/3 do imóvel.

Portanto, dá-se à causa o valor de R\$248.629,33 (duzentos e quarenta e oito mil, seiscentos e vinte e nove reais e trinta e três centavos).

Protesta-se provar o alegado até o momento por todos os meios admitidos em direito, em especial as provas documentais já acostadas aos autos.

#### V- DOS PEDIDOS

- 1- A citação, por meio de carta com AR, dos Requeridos e das pessoas acima referidas, nos endereços declinados,
- 2- Após a resposta dos Requeridos, a concessão de tutela de evidência, com a expedição de mandado de desocupação, para que os Requeridos se retirem do imóvel objeto desta lide imediatamente,
- 3- Que seja julgada totalmente procedente a presente demanda, confirmando-se a tutela de evidência, com a condenação dos Requeridos a pagar aluguéis aos Requerentes desde a sua constituição em mora em 09/06/2017 até a efetiva desocupação do imóvel, valor este a ser arbitrado em oportuna liquidação de sentença.
- 4- A condenação dos Requeridos em custas processuais, honorários advocatícios e demais verbas sucumbenciais.

Nestes Termos,

Pede Deferimento,

São Paulo, 20 de julho de 2017

**FABIO SAVIANO SAMPAIO**

**OAB/SP 234.646**