Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
19
Carimbado Eletronicamente

12ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO RJ
APELAÇÃO CÍVEL
PROCESSO N.º 0806237-69.2024.8.19.0002
APELANTE: CINTHIA VIGNERON WEBER
APELADOS: CARLOS HENRIQUE COUTO PAES E OUTRO
RELATOR: DESEMBARGADOR JOSÉ CARLOS PAES

APELAÇÃO CÍVEL. ARREMATAÇÃO JUDICIAL. IMISSÃO NA POSSE. CABIMENTO. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA QUE SE MANTÉM.

1. A aquisição da propriedade pelo autor é questão incontroversa.

2. Vale ressaltar que a arrematação de bem em hasta pública é considerada como aquisição originária de propriedade e, dessa forma, inexiste qualquer relação jurídica entre o arrematante e o anterior proprietário do bem, no caso a ré, razão pela qual eventual nulidade do leilão deverá ser discutida em ação autônoma entre o devedor e o credor fiduciário, não sendo oponível ao arrematante de boa-fé. Dessa forma, em que pese a ausência de preliminares arguidas na contestação apresentada, a alegada "ausência de intimação pessoal da fiduciante" não obsta a pretensão inicial.

3. Outrossim, ao contrário do alegado no apelo, pelas mesmas razões acima expostas, não se há de falar em "litisconsórcio passivo necessário", uma vez que diante dos fundamentos apontados, a questão objeto da lide não interfere na esfera jurídica da credora fiduciária, até porque, frise-se, não se discute a relação entre a credora fiduciária e a devedora fiduciante. Precedentes do TJRJ.

4. Assim, não se desincumbindo do ônus imposto pelo art. 373, inciso II, do Código de Processo Civil, impõe-se a manutenção do julgado.

5. Não se olvide que incabível a invocação do direito à moradia e o princípio da dignidade da pessoa humana para a manutenção de devedor na posse do imóvel, em detrimento do adquirente de boa

6. Melhor sorte não socorre a recorrente quan dilação de prazo perquirida, uma vez que ingre

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

JOSE CARLOS PAES:29005 Assinado em: 11/02/2026 14:57:47
Local: GAB. DES JOSE CARLOS PAES

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
2
20
Carimbado Eletronicamente

nos autos em maio de 2025, ocasião em que teve ciência da pretensão autoral, já transcorrendo prazo razoável para a desocupação do bem.
7. Por fim, o art. 85, §11, do Código de Processo Civil, dispõe que o Tribunal, ao julgar o recurso interposto, majorará os honorários fixados anteriormente.
8. Ante ao exposto, tendo em vista o não provimento do recurso, cabível a majoração da verba honorária. Precedente do STJ.
9. Recurso não provido.

A C Ó R D Ã O

Vista, relatada e discutida esta Apelação Cível nos autos do processo n.º **0806237-69.2024.8.19.0002,** em que é apelante **CINTHIA VIGNERON WEBER** e apelados **CARLOS HENRIQUE COUTO PAES E OUTRO.**

Acordam os Desembargadores que integram a 14ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por unanimidade de votos, em conhecer e negar provimento ao recurso, bem como em majorar os honorários advocatícios sucumbenciais a 12% (doze por cento) sobre o valor atualizado da causa, observada a gratuidade de justiça deferida à recorrente.

V O T O

Conhece-se o recurso, pois tempestivo e com gratuidade de justiça ora deferida, presentes os demais requisitos para a sua admissibilidade.

Volta-se a ré contra a sentença que julgou procedente o pedido inicial para “imitir os autores na posse do imóvel descrito na inicial (Rua Itororó, n.º 420, apto 201, Jardim Catarina, São Gonçalo/RJ), determinando a desocupação voluntária pela ré no prazo de 90 (noventa) dias, a contar da intimação pessoal desta sentença, sob pena de expedição de mandado de imissão/desocupação, com reforço policial e chaveiro, se necessário, observada a proteção a bens essenciais e a prioridade na preservação de material escolar, r camentos e instrumentos de trabalho”, condenando “a ré ao p mento de taxa de ocupação equivalente a aluguel de mercad

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
3
21
Carimbado Eletronicamente

bem, desde a citação até a efetiva desocupação, a ser apurada em liquidação, com correção monetária desde cada competência e juros de mora a contar da citação." Por fim, condenou a ré ao pagamento das custas e honorários advocatícios, fixados em 10% sobre o valor atualizado da causa, observado o disposto no art. 98, §3º, do Código de Processo Civil, ante a gratuidade de justiça deferida.

Sustenta a recorrente que a sentença "revelou-se surpreendentemente e excessivamente gravosa à Apelante, sobretudo por desconsiderar as preliminares suscitadas na contestação, deixando-a em situação de extrema vulnerabilidade", reiterando as preliminares de nulidade "pela ausência de litisconsórcio passivo necessário" e "pela ausência de intimação pessoal da fiduciante". Alega que "ocupa o imóvel desde 2013 de forma pacífica, pública e contínua, caracterizando posse de boa-fé" e que o "objetivo sempre foi a quitação do financiamento, não concluída por circunstâncias alheias à sua vontade, tais como gastos imprevistos e sua condição de hipossuficiente". Argumenta, ainda, com o direito fundamental à moradia e dignidade da pessoa humana, além de ser indevida a condenação imposta a título de taxa de ocupação. Subsidiariamente, aduziu ser necessária a extensão do prazo de desocupação para, no mínimo, 12 meses, em razão da vulnerabilidade social e da presença de menor com deficiência.

Pois bem.

A aquisição da propriedade pelo autor é questão incontroversa.

Vale ressaltar que a arrematação de bem em hasta pública é considerada como aquisição originária de propriedade e, dessa forma, inexiste qualquer relação jurídica entre o arrematante e o anterior proprietário do bem, no caso a ré, razão pela qual eventual nulidade do leilão deverá ser discutida em ação autônoma entre o devedor e o credor fiduciário, não sendo oponível ao arrematante de boa-fé.

Dessa forma, em que pese a ausência de preliminares arguidas na contestação apresentada (ID 193872817), a alegada "ausência de intimação pessoal da fiduciante", não obsta a pretensão recursal.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
22
Carimbado Eletronicamente

Outrossim, ao contrário do alegado no apelo, pelas mesmas razões acima expostas, não se há de falar em "litisconsórcio passivo necessário", uma vez que diante dos fundamentos acima, a questão objeto da lide não interfere na esfera jurídica da credora fiduciária, até porque, frise-se, não se discute a relação entre a credora fiduciária e a devedora fiduciante.

Tal entendimento encontra conforto nos seguintes julgados deste Tribunal de Justiça:

> APELAÇÃO CÍVEL. **AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE. IMÓVEL ARREMATADO EM LEILÃO EXTRAJUDICIAL. BEM OCUPADO PELO RÉU.** PRETENSÃO DO AUTOR DE DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL E PAGAMENTO DE TAXA MENSAL DESDE A ARREMATAÇÃO ATÉ A EFETIVA IMISSÃO NA POSSE. **SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. IRRESIGNAÇÃO RECURSAL DO RÉU. DEMANDA DE NATUREZA PETITÓRIA, UMA VEZ QUE SE BASEIA NO TÍTULO DE PROPRIEDADE DO IMÓVEL DA AUTORA QUE, EM RAZÃO DISSO, POSSUI O DIREITO DE DESALIJAR QUEM O OCUPE INDEVIDAMENTE E DE SE TORNAR POSSUIDORA DO REFERIDO BEM, NA FORMA DO ARTIGO 1.228, DO CÓDIGO CIVIL. INEXISTÊNCIA DE LITISCONSÓRCIO PASIVO NECESSÁRIO, PORQUANTO NÃO SE DISCUTEM, NA PRESENTE DEMANDA, QUESTÕES CONTRATUAIS ENTRE A SOCIEDADE EMPRESÁRIA (DEVEDORA FIDUCIANTE) E A INSTITUIÇÃO FINANCEIRA (CREDORA FIDUCIÁRIA).** DESCABIMENTO DA ALEGAÇÃO DE INCOMPETÊNCIA DO JUÍZO. AUSÊNCIA DE CONEXÃO DA PRESENTE DEMANDA COM O PROCESSO NO QUAL A SOCIEDADE EMPRESÁRIA INADIMPLENTE DISCUTE ACERCA DA VALIDADE DO LEILÃO EXTRAJUDICIAL. COM A CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE INICIALMENTE EM FAVOR DO CREDOR FIDUCIÁRIO E, POSTERIORMENTE, EM FAVOR DA AUTORA, ARREMATADORA DO IMÓVEL EM LEILÃO EXTRAJUDICIAL, A POSSE DO RÉU, PROVAVELMENTE DERIVADA DA DEVEDORA FIDUCIANTE, É PRECÁRIA E DE MÁ-FÉ, EIS QUE INEXISTE QUALQUER TÍTULO QUE A JUSTIFIQUE. A MERA EXISTÊNCIA DE DEMANDA PROPOSTA PELA DEVEDORA FIDUCIANTE OU POR QUEM A SUCEDEU NA OCUPAÇÃO DO BEM NÃO GERA, POR SI SÓ, NECESSIDADE DE SUSPENSÃO DO PLEITO DE IMISSÃO NA POSSE DO IMÓVEL, DADA A AUSÊNCIA DE QUALQUER ORDEM DE SUSPEN DOS EFEITOS DO LEILÃO. **NÃO PODE O RÉU, ES DO INADIMPLENTE O DEVEDOR FIDUCIÁRIO,**

ASSINADO PJERJ DIGITALMENTE

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
5
23
Carimbado Eletronicamente

TENDER PERMANECER NO IMÓVEL EM PREJUÍZO DO CREDOR FIDUCIÁRIO E, PRINCIPALMENTE, DA AUTORA, ARREMATANTE DE BOA-FÉ DO BEM. CABIMENTO DA INDENIZAÇÃO À AUTORA POR PERDAS E DANOS, PELO VALOR EQUIVALENTE AO DE UM ALUGUEL PELO PERÍODO QUE VAI ATÉ A DATA DA DESOCUPAÇÃO, ANTE A EVIDENTE REPERCUSSÃO FINANCEIRA NEGATIVA A ELA IMPOSTA, ORIUNDA DA INDEVIDA OCUPAÇÃO DO BEM, ASSIM COMO O RESSARCIMENTO DE TAXAS, IPTU, FUNESBOM E COTAS CONDOMINIAIS VENCIDAS ATÉ A IMISSÃO. MAJORAÇÃO DOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS EM GRAU RECURSAL EM DESFAVOR DO RÉU. RECURSO DESPROVIDO. [1]

PROCESSO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. **AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE. DECISÃO QUE DEFERIU O PEDIDO DE IMISSÃO NA POSSE DE BEM IMÓVEL, ADQUIRIDO ATRAVÉS DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL.** RECURSO DA PARTE RÉ PRETENDENDO A REFORMA DA DECISÃO. 1) Trata-se de ação de imissão na posse, por meio da qual a parte autora, ora agravada, busca imitir-se na posse do imóvel descrito na ação originária, adquirido através de leilão extrajudicial. 2) Agravante que ajuizou as ações de nº 0025749-83.2020.8.19.0011 e nº 0012780-36.2020.8.19.0011, nas quais pugna pela anulação do leilão extrajudicial realizado, sustentando a ocorrência de vícios que invalidam o mencionado leilão. **3) A existência de ação anulatória intentada em face do banco Santander (nº 0025749-83.2020.8.19.0011), com o objetivo de desconstituir o leilão extrajudicial do imóvel objeto da lide, não constitui prejudicialidade externa à demanda originária. 4) Adquirente do imóvel, ora agravado, que adquiriu o bem de boa-fé, sem ter qualquer ingerência sobre o processo de expropriação e leilão extrajudicial, não lhe sendo oponível eventual nulidade, que será resolvida na ação ajuizada em face da instituição bancária financiadora. 4.1) Demandas que têm partes, pedidos e causas de pedir diferentes, de forma que, ainda que se confira alguma relevância à ação anulatória, não se justifica a revogação da liminar com fundamento na sua mera existência. 5) Leilão realizado que permanece hígido, até decisão judicial em sentido contrário, inexistindo repercussão na ação originária neste momento processual. 6) Agravado que comprovou a propriedade do imóvel objeto da lide, a transmissão da posse inc**

[1] BRASIL. TJRJ. APELAÇÃO. Porcesso 0006790-52.2020.8.19.0209. Dr. FABIO DUTRA MEIRA CÂMARA CÍVEL -Julgamento: 13/04/2023 – Data da publicação: 15/06/203.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
6
24
Carimbado Eletronicamente

com a aquisição junto ao Banco Santander, além do esbulho sofrido, com a recusa das agravantes em desalojar o bem, não havendo equívoco na avaliação do Juízo da causa quando do deferimento da liminar requerida. 7) Manutenção da r. decisão agravada. RECURSO AO QUAL SE NEGA PROVIMENTO. [2]

Agravo de Instrumento. **Liminar deferida em Ação de Imissão de Posse. Leilão extrajudicial ocorrido perante a CEF. Entendimento do Juízo a quo, no sentido de que estão presentes os requisitos que autorizam a concessão da medida requerida.** Irresignação da ré. Decisão que não desafia reforma. **Alegação de irregularidades e nulidades no procedimento que culminou com o leilão extrajudicial do imóvel objeto da lide. À agravada não podem ser opostas as supostas nulidades ocorridas no procedimento do leilão realizado pela CEF, eis que adquirente de boa-fé. Leilão que permanece hígido. Decisão que não se mostra contrária à lei ou teratológica.** Matéria objeto da súmula nº 58 deste Tribunal. Precedentes. DESPROVIMENTO DO RECURSO [3]

AGRAVO DE INSTRUMENTO. **AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE. IMÓVEL ARREMATADO EM LEILÃO EXTRAJUDICIAL PROMOVIDO PELA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. INADIMPLÊNCIA DOS AGRAVANTES.** AGRAVO CONTRA DECISÃO QUE DEFERE A ANTECIPAÇÃO DE TUTELA E DETERMINA A EXPEDIÇÃO DE MANDADO DE IMISSÃO NA POSSE, COM APLICAÇÃO DA CLÁUSULA ESPECIAL DE ARROMBAMENTO DE PORTAS E UTILIZAÇÃO DE FORÇA POLICIAL. IMÓVEL LEGITIMAMENTE ARREMATADO. **ADQUIRENTE DE BOA-FÉ. LEILÃO EXTRAJUDICIAL REALIZADO COM BASE NO DECRETO-LEI Nº 70/1966. SUPOSTOS VÍCIO E NULIDADES DA ARREMATAÇÃO DO IMÓVEL, SUSCITADA EM FACE DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, QUE CONSTITUI RELAÇÃO JURÍDICA ESTRANHA À AGRAVADA. ADJUDICAÇÃO DO IMÓVEL PELA CEF QUE CONSTITUI FORMA DE AQUISIÇÃO EM QUE NÃO SUBSISTEM OS VÍNCULOS ANTERIORES COM O IMÓVEL. NATUREZA DA POSSE DOS AGRAVANTES TRANSMUDADA APÓS A ARREMATAÇÃO DIREITO À IMISSÃO NA POSSE PARA O PLENO EXERCÍCIO DOS PODERES INERENTES AO DOMÍNIO DO BEM. APLICAÇÃO DO §2º, DO ART. 37, DO**

[2] BRASIL. TJRJ. AGRAVO DE INSTRUMENTO. Processo 0062170-71.2021.8.19.0000 WERSON FRANCO PEREIRA RÊGO. VIGÉSIMA QUINTA CÂMARA CÍVEL -Julgamento: 06/10/2021.
[3] BRASIL. TJRJ. AGRAVO DE INSTRUMENTO. Processo 0047625-93.2021.8.19.0000 SIRLEY ABREU BIONDI. DÉCIMA TERCEIRA CÂMARA CÍVEL – Julgamento: 27/09/2021.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
7
25
Carimbado Eletronicamente

> **DECRETO LEI Nº 70, DE 1966.** PRECEDENTES JURISPRUDENCIAIS. DECISÃO VERGASTADA QUE SE MANTÉM. DESPROVIMENTO DO RECURSO.[4]

Assim, não se desincumbindo do ônus imposto pelo art. 373, inciso II, do Código de Processo Civil, impõe-se a manutenção do julgado. [5]

Não se olvide que é incabível a invocação do direito à moradia e o princípio da dignidade da pessoa humana para a manutenção de devedor na posse do imóvel, em detrimento do adquirente de boa-fé.

Melhor sorte não socorre a recorrente quanto à dilação de prazo perquirida, uma vez que ingressou nos autos em maio de 2025, ocasião em que teve ciência da pretensão autoral, já transcorrendo prazo razoável para a desocupação do bem.

Por fim, o art. 85, §11, do Código de Processo Civil, dispõe que o Tribunal, ao julgar o recurso interposto, majorará os honorários fixados anteriormente. [6]

Diante do exposto, tendo em vista o não provimento do recurso, cabível a majoração da verba honorária.

Nesse sentido recente julgado do Superior Tribunal de Justiça:

> AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. ART. 85, § 11, DO CPC. AGRAVO CONHECIDO E RECURSO ESPECIAL PROVIDO PARA RESTABELECER A SENTENÇA. NÃO PROVIMENTO.
> **1. Esta Corte Superior tem manifestado o entendimento de que a "majoração dos honorários advocatícios, nos termos do § 11 do artigo 85 do CPC/2015, se dará quan-**

---

[4] BRASIL. TJRJ. AGRAVO DE INSTRUMENTO. Processo 0057019-61.2020.8.19.0000. Des. LUIZ HENRIQUE OLIVEIRA MARQUES. DÉCIMA PRIMEIRA CÂMARA CÍVEL – Julgamento: 02/09/2021.

[5] Art. 373. O ônus da prova incumbe:
II - ao réu, quanto à existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor.

[6] § 11. O tribunal, ao julgar recurso, majorará os honorários fixados anteriormente levan conta o trabalho adicional realizado em grau recursal, observando, conforme o caso, o di nos §§ 2º a 6º, sendo vedado ao tribunal, no cômputo geral da fixação de honorários devi advogado do vencedor, ultrapassar os respectivos limites estabelecidos nos §§ 2º e 3º para de conhecimento.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
Ω
26
Carimbado Eletronicamente

> **do se apresentarem simultaneamente as seguintes situações: a) decisão recorrida publicada a partir de 18/3/2016, quando entrou em vigor o CPC/2015; b) recurso não conhecido integralmente ou não provido, monocraticamente ou pelo órgão colegiado, e c) condenação em honorários advocatícios desde o tribunal de origem no feito em que interposto o recurso.** Precedentes" (AgInt no AREsp 1283540/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 10/12/2018, DJe 14/12/2018).
> 2. Agravo interno a que se nega provimento. [7]

Por tais fundamentos, conhece-se e se nega provimento ao recurso. Honorários advocatícios sucumbenciais majorados para 12% (doze por cento) sobre o valor atualizado da causa, observada a gratuidade de justiça deferida à recorrente.

Rio de Janeiro, 11 de fevereiro de 2026.

DESEMBARGADOR JOSÉ CARLOS PAES
RELATOR

[7] BRASIL. STJ. AgInt nos EDcl no REsp 1745960/MS. Relatora Ministra MARIA IS GALLOTTI. QUARTA TURMA – Julgamento: 02/04/2019 – Data da publicação: 08/04/2019.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ