APELAÇÃO Nº **0800023-81.2024.8.19.0028**
APELANTE: **JOÃO PAULO SIMPLICIO DE SOUZA**
APELADO: **MARCOS VITOR DA SILVA**
ORIGEM: **2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE MACAÉ**
RELATOR: **DES. RENATO LIMA CHARNAUX SERTÃ**

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL. AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE DE IMÓVEL ADQUIRIDO EM LEILÃO EXTRAJUDICIAL.

SENTENÇA QUE JULGOU PROCEDENTE O PEDIDO, RECONHECENDO O DIREITO DO ADQUIRENTE DE BOA-FÉ À POSSE DO IMÓVEL.

INCONFORMADO, RÉU APELOU. ALEGOU NULIDADE DA SENTENÇA POR CERCEAMENTO DE DEFESA DIANTE DO INDEFERIMENTO DE PROVA TESTEMUNHAL, PERICIAL E DEPOIMENTO PESSOAL. SUSTENTOU A NECESSIDADE DE INSTRUÇÃO PROCESSUAL.

NÃO HÁ CERCEAMENTO DE DEFESA QUANDO O JUÍZO INDEFERIU FUNDAMENTADAMENTE AS PROVAS REQUERIDAS, REPUTANDO-AS DESNECESSÁRIAS, NOS TERMOS DO ART. 370, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CPC. JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE CORRETAMENTE ADOTADO, À LUZ DO ART. 355, I, DO CPC.

A AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE QUE É DE NATUREZA PETITÓRIA, FUNDADA NO DOMÍNIO.

RENATO LIMA CHARNAUX SERTA:16249 Assinado em 18/09/2025 12:48:58
Local: GAB. DES RENATO LIMA CHARNAUX SERTA

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
16
Carimbado Eletronicamente

BASTA A COMPROVAÇÃO DA PROPRIEDADE REGISTRAL PARA RECONHECER O DIREITO DO ADQUIRENTE. ART. 1.227 DO CÓDIGO CIVIL E ART. 30 DA LEI Nº 9.514/97.

ALEGAÇÃO DE EXISTÊNCIA DE AÇÃO ANULATÓRIA QUE NÃO CONFIGURA PREJUDICIALIDADE EXTERNA. OBJETOS DISTINTOS. DIREITO DO ADQUIRENTE DE BOA-FÉ PRESERVADO. PRECEDENTES DO STJ E DO TJRJ.

SÚMULA 487 DO STF. POSSE DEFERIDA A QUEM EVIDENTEMENTE TEM O DOMÍNIO.

RECURSO AO QUAL SE NEGA PROVIMENTO

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos da apelação cível nº **0800023-81.2024.8.19.0028** em que figura como apelante **JOÃO PAULO SIMPLICIO DE SOUZA** e como apelado **MARCOS VITOR DA SILVA.**

ACORDAM os Desembargadores da Décima Quarta Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro, por unanimidade, em **NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO,** nos termos do voto do Relator.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
17
Carimbado Eletronicamente

RELATÓRIO

Na forma do § 4º, do artigo 164 do Regimento Interno deste Egrégio Tribunal, adota-se o relatório do juízo sentenciante (ID 186101422), assim redigido:

> (...).Trata-se de demanda ajuizada por MARCOS VITOR DA SILVA em face de JOAO PAULO SIMPLICIO DE SOUZA na qual pleiteia(m) imissão na posse imóvel adquirido em leilão realizado pela Caixa Econômica Federal.
>
> A petição inicial (índice n.º 95434113), compõe-se dos seguintes fundamentos fático jurídicos: (a) A presente demanda trata sobre um imóvel adquirido pelo Autor através de um Leilão Extrajudicial; (b) Dessa forma o Autor se tornou legítimo proprietário do imóvel localizado no Rua Papagaio, antiga rua 07, nº 480, quadra E, LT 15, Bairro Ajuda de Baixo, Condominio Sabia I, Cada nº 02, Loteamento Verdes Mares, em Barra de Macaé, 2º distrito de Macaé-RJ – CEP: 27972-218; (c) o Autor buscou entrar em contato com o Requerido através do envio da notificação formal (Doc. 06) tentando uma composição amigável, porém, apesar de lida a notificação, a conduta inviabilizou qualquer tipo de acordo para entregar o imóvel.
>
> Pede, ao final: (a) Tendo em vista que o Requerido já possui conhecimento da necessidade de desocupar o imóvel uma vez que houve diligente e dedicada tentativa do Autor em realizar uma composição amigável de entrega do imóvel; que pelo todo demonstrado na presente inicial, seja o competente mandado de imissão na posse expedido imediatamente, SEM A INTIMAÇÃO PRÉVIA PARA DESOCUPAÇÃO VOLUNTÁRIA; (b) Subsidiariamente, caso Vossa Excelência entenda eventualmente por conceder prazo para desocupação voluntária, pede-se: 1) seja concedido o prazo razoável de 10 dias para desocupação voluntária; e 2) após transcorrido o prazo concedido por Vossa Excelência, com ou sem desocupação, que seja expedido o mandado de imissão na posse automaticamente, independentemente de nova conclusão;
>
> Pela parte autora foi produzida, ainda, a prova documental constante do índice n.º 95434138/95434141.
>
> Em vista do requerimento formulado pela parte autora, foi concedida liminarmente pela decisão de índice n.º 134523619, MEDIDA LIMINAR DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE, determinando a INTIMAÇÃO DO(S) RÉU(S) para desocupar o imóvel no prazo de 60 (sessenta dias), sob pena de despejo forçado.
>
> O réu JOÃO PAULO SIMPLICIO DE SOUZA apresentou resposta no prazo legal, na modalidade contestação (índice n.º 146003745), em

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
18
Carimbado Eletronicamente

> que se contrapõe aos pedidos formulados sob os seguintes argumentos: (a) fora ajuizada Ação Anulatória de Leilão, cadastrada sob o nº 5004349- 04.2024.4.02.5116 em curso perante a 1ª Vara Cível da Vara Federal de Macaé, em que se discute todo o procedimento de consolidação da propriedade, que levou o imóvel praceado à terceiros interessados; (b) Considerando que o leilão que culminou na arrematação do bem, objeto da presente imissão, possa ser considerado nulo por uma sentença declaratória, a referida hasta pública não poderá produzir qualquer efeito jurídico, já que esse tipo de decisão tem efeito "erga omnes" e efeitos "ex tunc", ou seja retroage a data do negócio anulado, jamais admitindo convalidação; (c) Logo, no caso da sentença reconhecer a nulidade do procedimento administrativo de consolidação de propriedade, há de ser reconhecida, por reflexo, a nulidade da ata de arrematação, bem como a escritura pública e as averbações da matrícula, que representavam a consolidação de propriedade e a venda ao requerente.
>
> Com a resposta foi produzida a prova documental de índice n.º 146006512/146006523.
>
> Em decisão de índice n.º 166979073, o processo foi saneado, apreciadas as questões preliminares. Nessa ocasião foram fixados os seguintes pontos controvertidos: (a) a existência de posse juridicamente tutelada e de esbulho praticado pelo réu; bem como as seguintes questões de direito relevantes para o julgamento da causa: (a) estabelecer quem é o legítimo possuidor, assegurando-lhe a tutela do seu direito possessório. Quanto à distribuição do ônus da prova foi mantida aquela prevista pelo artigo 373, I e II do Código de Processo Civil.
>
> Questionadas acerca das provas que pretendiam produzir, as partes requereram a produção de prova testemunhal, pericial, depoimento pessoal da parte autora, (índice n.º 172351036).
>
> É o relatório. FUNDAMENTO e DECIDO.

A sentença (ID 186101422), da lavra do Exmº Juiz Josué de Matos Ferreira julgou a lide, nos seguintes termos:

> (...).Pelo exposto, em cognição exauriente, resolvo o mérito da demanda, nos termos do artigo 487, I do Código de Processo Civil e JULGO PROCEDENTE o pedido, tornando definitiva a tutela antecipatória outrora deferida.
>
> Condeno o réu nas custas processuais e taxa judiciária, bem como em honorários advocatícios sucumbenciais, que fixo em 15% (quinze por cento) sobre o valor atualizado da causa, na forma do artigo 85, §2º do Código de Processo Civil ficando a exigibilidade de tais verbas sobrestada, uma vez que litiga o réu sob o pálio da

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

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

assistência judiciária gratuita, na forma do artigo 98, §3º do Código de Processo Civil.

Transitada em julgado, dê-se baixa e arquivem-se.

P.R.I.

Inconformado, o réu apelou (ID 194365988). Alegou que a sentença que julgou procedente o pedido de imissão na posse em favor do recorrido violou o devido processo legal, pois ignorou o pedido de produção de provas orais, testemunhais e periciais formulado de forma tempestiva, o que configurou cerceamento de defesa. Sustentou que o julgamento antecipado da lide só seria possível quando a matéria fosse exclusivamente de direito e não houvesse necessidade de instrução, o que não ocorreu no caso concreto, já que havia fatos controvertidos a serem provados. Defendeu que a decisão de primeiro grau desconsiderou princípios constitucionais do contraditório e da ampla defesa, resultando em nulidade da sentença, razão pela qual requereu sua anulação com retorno dos autos para a devida instrução probatória, além da condenação do apelado ao pagamento dos ônus sucumbenciais.

A parte ré apresentou contrarrazões (ID 198752043). Alegou que adquiriu legitimamente a propriedade do imóvel por leilão extrajudicial e que o apelante o ocupava indevidamente, resistindo à desocupação. Sustentou que a sentença de primeiro grau foi corretamente proferida com base na prova documental suficiente, nos termos do art. 355, I, do CPC, não havendo necessidade de dilação probatória. Afirmou que o juiz oportunizou às partes a indicação de provas e fundamentou o indeferimento das requeridas pelo apelante, afastando a alegação de cerceamento de defesa. Defendeu que a controvérsia era de natureza jurídica, estando comprovados o inadimplemento, a consolidação da propriedade e a transferência regular ao apelado, razão pela qual o julgamento antecipado da lide foi válido e a sentença não apresenta nulidade, devendo ser mantida integralmente.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

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

É o relatório

VOTO

Satisfeitos os pressupostos intrínsecos e extrínsecos de admissibilidade, o recurso deve ser conhecido.

A controvérsia restringe-se a saber (a) se houve cerceamento de defesa pelo julgamento antecipado da lide e pelo indeferimento de provas; e (b) se o autor fazia jus à imissão na posse na qualidade de adquirente do imóvel em leilão extrajudicial, com base na documentação registral e na legislação de regência.

Não prospera a preliminar de cerceamento de defesa. O juízo singular não ignorou o pedido de produção de provas deduzido pelo apelante, pelo contrário, o indeferiu de forma fundamentada, uma vez que as situações de fato já estavam documentadas e as demais provas requeridas eram desnecessárias

Como é cediço, o parágrafo único do art. 370 do Código de Processo Civil autoriza o juiz a indeferir as provas que entenda desnecessárias ou pretelatórias. A diretriz legal é precisa: *"O juiz indeferirá, em decisão fundamentada, as diligências inúteis ou meramente protelatórias."*

Ora, como se sabe a ação de imissão na posse é de natureza petitória, em que se pleiteia a posse do imóvel com base no domínio. Basta portanto se avaliar quem é de fato o real proprietário do bem, o que se apura através da consulta a certidão do registro imobiliário.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Dispõe o art; 1227 do CC::

> Art. 1.227. **Os direitos reais sobre imóveis** constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, **só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos** (arts. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código.

No caso restou documentalmente comprovado que o apelado é o atual proprietário do imóvel em questão. Confira-se (ID 95434139) :

> R10M19452: **TRANSMITENTE**: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada. **ADQUIRENTE:** MARCOS VITOR DA SILVA, brasileiro, solteiro, nascido em 02/02/1999, técnico de materiais, portador da Carteira de Identidade nº 236001491, expedida por Outro Tipo de Órgão Emissor/RJ em 14/03/2023, inscrito no CPF sob o nº 178.518.687-69, filho de Viviane Carla Luz da Silva e Marcio da Silva, endereço eletrônico: marcosvitor.trabalho@gmail.com, residente e domiciliado em Av W 16 Travessa Ipanema 13, Lagomar, Macaé/RJ. **FATO JURÍDICO:** da Compra e Venda Pura e da Condicional. **ESPÉCIE E ORIGEM DO TÍTULO REGISTRADO:** Escritos Particulares Autorizados em Lei, assinados pelas Partes e Testemunhas, emitido pelo Banco (Caixa Econômica Federal), Nº 8.4444.3113041-9, datado de 11/10/2023. **VALOR DECLARADO:** R$ 98.322,57 (noventa e oito mil, trezentos e vinte e dois reais e cinquenta e sete centavos). **PARTE TRANSMITIDA: o presente registro se refere a transmissão 100% (cem por cento)** do imóvel objeto da matrícula. **CONDIÇÕES E DEMAIS ESPECIFICAÇÕES (Lei nº 6.015/73, Art. 176, III, "5)": a)** Aquisição garantida por alienação fiduciária em razão de financiamento junto a credora, abaixo registrada, no valor de R$ 93.406,44 (noventa e três mil, quatrocentos e seis reais e quarenta e quatro centavos); **b)** Foi apresentada e fica arquivada a cópia da Guia do ITBI nº 54976/2023, recolhida em favor do Município de Macaé em 16/11/2023; **c)** Busca de Indisponibilidade de Bens sob o nº **01605.23.12.05.56.757**, em nome da transmitente, realizada em 05/12/2023, conforme dispõe o Provimento 012/2009. **Título protocolizado em 16/11/2023 sob o nº 52068.** EMOLS. R$ 783,55; FETJ/RJ-(20%): R$ 0,00; FUNDPERJ-(5%): R$ 0,00; FUNPERJ-(5%): R$ 0,00; FUNARPEN-(4%): R$ 0,00; Lei Estadual 6.370/12-(2%): R$ 15,65; ISS: R$ 39,96; SELO: R$ 2,48. TOTAL: R$ 841,64. **Macaé, 20/12/2023.** Eu, Víctor Hugo Nunes Pinheiro, Auxiliar de Cartório, Matrícula nº 94/23155, CPF nº 116.167.557-41, a pedido da Oficial, digitei, conferi e realizei os lançamentos respetivos nos sistemas de informação. Eu, Marcelo Herculano Polati, Oficial Substituto, Matrícula nº 94/10682, CPF nº 119.228.217-56,
>
> EMITIDA POR: VICTOR HUGO NUNES PINHEIRO - Matrícula: 94/23155 CERTIDÃO RGI - PÁG.: 4

O fato de o apelante ter movido processo contra a credora fiduciária para questionar o procedimento administrativo de retomada do imóvel, não desconstitui interfere na qualidade do apelante de proprietário do bem, eis que se trata de terceiro adquirente de boa fé.

Prevalece neste Tribunal o entedimento de que não há prejudicialidade entre as demandas, eis que ambas as ações possuem objetos distintos:

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

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

enquanto uma visa garantir a posse ao adquirente de boa-fé, se discute na outra eventuais vícios e prejuízos do anterior procedimento da execução extrajudicial.

Nesse sentido:

> **PROCESSO CIVIL. CONFLITO DE COMPETÊNCIA. JUÍZO CÍVEL E JUÍZO FEDERAL. SISTEMA FINANCEIRO IMOBILIÁRIO. ALIENAÇÃO EXTRAJUDICIAL DE IMÓVEL. AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE. PROCESSO ENTRE PARTICULARES. COMPETÊNCIA DO JUÍZO CÍVEL.**
> 1. A simples conexão não gera, como consequência, a prorrogação da eventual incompetência absoluta de um juízo para o julgamento de uma matéria. Assim, a propositura de ação, pelo particular em face da Caixa Econômica Federal, objetivando suspender leilão extrajudicial promovido segundo as regras do sistema financeiro imobiliário, não promova a modificação de competência de ação promovida pelo adquirente do bem, com o objetivo de imitir-se na respectiva posse.
> 2. Conflito de competência não conhecido.
> (CC n. 118.533/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Segunda Seção, julgado em 28/11/2012, DJe de 4/12/2012.)

Por sua relevância para o deslinde do presente caso, reproduzo trecho do voto da Excelentíssima Ministra Nancy Anfrighi no julgado acima ementado:

> (,,,) nos termos de numerosos precedentes desta Corte, a simples conexão não gera, como consequência, a prorrogação da eventual incompetência absoluta de um juízo para julgamento de uma matéria. Nesse sentido, podem-se citar os seguintes precedentes: CC 119.090/MG, 2ª Seção, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino; CC 111.566/SC, 2ª Seção, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, DJe de 4/3/2011; CC 111.727/SP, 2ª Seção, Rel. Min. Raul Araújo; entre outros
> O risco de decisões conflitantes, por outro lado, é também ilusório. A eventual decisão que autorize a imissão de (,,,) sobre o imóvel toma por base a validade da alienação extrajudicial do bem promovida pela CEF. Se eventualmente a Justiça Federal deferir uma medida cautelar inominada ou mesmo um interdito proibitório, determinando a restituição ou a manutenção de (...) no bem, essa decisão terá tomado por base fundamentos inteiramente diversos, e incidirá sobre um pressuposto da decisão da Justiça Estadual, consubstanciado justamente na validade do leilão. Assim**, a decisão eventualmente proferida pela Justiça Federal poderá ser cumprida, sem que se interprete, na hipótese, existir conflito com a decisão da Justiça stadual** (Grifei)

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

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

A ação em que o proprietário anterior discute a invalidade do leilão e do procedimento de execução extrajudicial que culminou na expropriação do imóvel não prejudica o adquirente de boa-fé. Eventual êxito naquela ação ensejará pedido de reparação autônomo, a ser formulado contra o causador da nulidade, ou seja, o credor fiduciário, mas jamais em face do adquirente de boa-fé que tem os seus direitos protegidos.

Ora, se o verbete sumular 375[1] do STJ, dispõe que os direitos do terceiro de boa fé devem ser preservados, mesmo na hipótese - muito mais grave - de fraude a execução, esses mesmo direitos também hão de ser preservados nas situações não tão graves, como aquelas que envolvem apenas vícios procedimentais da execução extrajudicial. Assim, quaisquer vícios da alienação extrajudicial eventualmente alegados não podem ser opostos ao adquirente de boa-fé, devendo ser discutidos entre o antigo mutuário e a instituição financeira.

A imissão na posse é colocada à disposição daquele que, com fundamento no direito de propriedade e sem nunca ter exercido a posse, pretende obtê-la judicialmente. Objetiva, portanto, proteger o adquirente de boa-fé, que ainda não exerceu a posse direta do bem.

Segundo o enunciado nº 487[2] da súmula da jurisprudência do Supremo Tribunal Federal , será deferida a posse a quem, evidentemente, tiver o domínio, se com base nesta for ela disputada.

[1]Súmula 37/STJ: O reconhecimento da fraude à execução depende do registro da penhora do bem alienado ou da prova de má-fé do terceiro adquirente.

[2] Súmula 487/STF: Será deferida a posse a quem, evidentemente, tiver o domínio, se com base neste for ela disputada.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Uma vez que o apelante possui o domínio do imóvel, não há como se impedir a pretensão do proprietário / apelado de imitir-se na posse do bem.

Não é outra a orientação jurisprudencial:

> AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE E INDENIZATÓRIA COM PEDIDO DE DEFERIMENTO DE TUTELA DE URGÊNCIA. IMÓVEL ARREMATADO PELO AUTOR-AGRAVADO EM LEILÃO EXTRAJUDICIAL PROMOVIDO PELA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CEF). DECISÃO QUE DEFERIU A TUTELA DE URGÊNCIA DETERMINANDO A IMISSÃO NA POSSE, COM PRAZO DE DESOCUPAÇÃO EM 30 DIAS. RECURSO DA PARTE RÉ. PROVIMENTO PARCIAL.
> 1. Aquisição do imóvel pelo autor, ora agravado, de forma regular e legítima, por meio de alienação extrajudicial promovida pela CEF.
> 2. A prova da propriedade do autor é contemplada por meio do registro do contrato de alienação.
> **3. Demandante que realizou todo o procedimento, consolidando a propriedade em seu nome, nos termos da lei, não havendo, em princípio, que se falar em suspensão da desocupação voluntária.**
> **4. A alegação de nulidade de leilão não tem o condão de, automaticamente, invalidar o direito do autor à apreciação de seu pedido liminar de imissão de posse.** 5. Aplica-se ao caso em tela a Lei nº 9.514/97, que prevê, em seu art. 30, a possibilidade de deferimento liminar para reintegração na posse do adquirente desde que comprovada a consolidação da propriedade em seu nome.
> 6. Por sua vez, em que pese o referido dispositivo legal assegurar ao adquirente do imóvel por força do leilão público a reintegração na posse do imóvel, também, dispõe o prazo para desocupação voluntária de 60 (sessenta) dias, de modo que a decisão deve sofrer pequeno reparo apenas para estender o prazo fixado na decisão agravada, de 30 dias para 60 dias, nos termos da legislação mencionada.
> 7. Precedentes deste Tribunal de Justiça.
> RECURSO AO QUAL SE DÁ PARCIAL PROVIMENTO, TÃO SOMENTE PARA ESTENDER PARA 60 DIAS O PRAZO PARA DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL, NOS TERMOS DO ARTIGO 30, CAPUT, DA LEI Nº 9.514/97.
> (0069894-24.2024.8.19.0000 - AGRAVO DE INSTRUMENTO. Des(a). WILSON DO NASCIMENTO REIS - Julgamento: 05/11/2024 - DECIMA SETIMA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 26ª CÂMARA CÍVEL))

> "EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO REIVINDICATÓRIA C/C PERDAS E DANOS E IMISSÃO NA POSSE - BEM IMÓVEL ARREMATADO EM LEILÃO - PRELIMINARES - SUSPENSÃO DO PROCESSO - AUSÊNCIA DE PREJUDICIALIDADE -

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

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

CERCEAMENTO DE DEFESA - INDEFERIMENTO DE PROVA TESTEMUNHAL - PRESCINDIBILIDADE - REJEIÇÃO - MULTA POR EMBARGOS DE DECLARAÇÃO PROTELATÓRIOS - MANUTENÇÃO - DESPROVIMENTO DO RECURSO. I - A ação reivindicatória é aquela em que o proprietário deseja reaver a coisa sobre a qual exerce domínio, incumbindo-lhe a comprovação da propriedade sobre a coisa devidamente individualizada e a existência de posse injusta pela ré. **II - Merece ser rejeitado o pedido de suspensão processual baseado em suposta prejudicialidade de ação em que se discute a invalidade do procedimento de alienação extrajudicial previsto na Lei 9.514/1997, cujo êxito eventual pode dar ensejo a pedido de reparação autônomo, a ser formulado contra o causador da nulidade, o credor fiduciário, a fim de não prejudicar o terceiro de boa-fé que arrematou o imóvel**. III - Não caracteriza prejuízo ao direito de defesa da apelante o indeferimento de prova testemunhal desnecessária e desconexa aos ônus probatórios próprios da ação reivindicatória, satisfeitos no processo em questão, ainda mais quando a mesma prova tenha sido oportunizada em demanda ajuizada com a finalidade específica de demonstrar a irregularidade na alienação extrajudicial de bem imóvel gravado com alienação fiduciária. IV - Se os questionamentos opostos nos embargos de declaração visam à modificação das razões expostas na sentença, embora apreciados em dois momentos distintos, a multa arbitrada deve ser mantida." (TJ-MG - AC: 50005496320198130472, Relator: Des.(a) Fabiano Rubinger de Queiroz, Data de Julgamento: 18/10/2023, 10ª CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 23/10/2023)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DIREITOS REAIS. AÇÃO DE IMISSÃO DE POSSE. IMÓVEL ARREMATADO EM LEILÃO EXTRAJUDICIAL PROMOVIDO PELA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. DIPLOMA DE REGÊNCIA QUE CONFERE AO ARREMATANTE O DIREITO DE IMISSÃO NA POSSE DA RES. INTELIGÊNCIA DO ARTIGO 30, DA LEI N.º 9.514/97. **AJUIZAMENTO DE AÇÃO ANULATÓRIA DA HASTA PÚBLICA QUE NÃO SE CONSTITUI FATO IMPEDITIVO DE IMEDIATA IMISSÃO DE POSSE. INEXISTÊNCIA DE PREJUDICIALIDADE EXTERNA**. PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA INDEFERIDO NOS AUTOS DA AÇÃO ANULATÓRIA. **EVENTUAIS VÍCIOS DO PROCEDIMENTO EXTRAJUDICIAL OU DO CONTRATO FIRMADO ENTRE OS AGRAVADOS E A INSTITUIÇÃO FINANCEIRA QUE NÃO SÃO OPONÍVEIS AO TERCEIRO ADQUIRENTE DE BOA-FÉ. AGRAVANTE QUE NÃO PODE SER OBSTADO DO EXERCÍCIO DE SEU DIREITO DE PROPRIEDADE**. IMPERIOSO DEFERIMENTO DA TUTELA PROVISÓRIA. PRECEDENTES. RECURSO PROVIDO. (AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0076067-40.2019.8.19.0000. DÉCIMA QUARTA CÂMARA CÍVEL. DES. FRANCISCO DE ASSIS PESSANHA FILHO. JULGAMENTO: 4/3/2020.)

Nenhum reparo, portanto, está a merecer a r. decisão guerreada, integralmente confirmada, a cujos fundamentos se reporta este relator,

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

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

incorporando-os à presente decisão, como razões de decidir, na forma do permissivo regimental, para evitar tautologia (ART. 164 §4º DO REGITRJ).

Por tais razões e fundamentos voto por **NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.**

Por força do art. 85 §11 do CPC/2015 majoro os honorários advocatícios a que a parte ré foi condenada para que correspondam a 12%. sobre o valor da condenação.

Rio de Janeiro, na data da assinatura digital.

RENATO LIMA CHARNAUX SERTÃ
Desembargador Relator

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ