Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
330
Carimbado Eletronicamente

APELAÇÃO CÍVEL Nº 0018143-03.2022.8.19.0021

APELANTES: ANSELMO DIAS DA SILVA E SIMONE APARECIDA PEREIRA DE CARVALHO DA SILVA

APELADOS: SAMYRA LÚCIA LADEIRA SILVA E ROGER DE FRANÇA SILVA

RELATOR: DES. HUMBERTO DALLA BERNARDINA DE PINHO

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE. IMÓVEL ADQUIRIDO EM LEILÃO EXTRAJUDICIAL APÓS CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. RECURSO DOS RÉUS. ALEGAÇÃO DE QUITAÇÃO DE DÍVIDA REFERENTE A CONTRATO DIVERSO. INEXISTÊNCIA DE DIREITO OPONÍVEL AO ADQUIRENTE DE BOA-FÉ. SÚMULA 487 DO STF. DIREITO À IMISSÃO NA POSSE. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA. RECURSO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1.Apelação cível interposta contra sentença que julgou procedente ação de imissão na posse ajuizada por adquirentes de imóvel arrematado em leilão extrajudicial promovido pela Caixa Econômica Federal, após a consolidação da propriedade fiduciária, para determinar a desocupação do bem pelos antigos proprietários.

2.Os apelantes sustentam que quitaram a dívida antes da alienação do imóvel e que a venda seria inválida, além de alegarem que a obrigação teria sido cedida à EMGEA.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
331
Carimbado Eletronicamente

3. Os apelados, em contrarrazões, suscitam ausência de impugnação específica e, no mérito, demonstram que os documentos de quitação invocados pelos recorrentes se referem a contratos Construcard distintos do contrato de mútuo garantido por alienação fiduciária registrado na matrícula do imóvel, bem como que a consolidação da propriedade em favor da credora fiduciária ocorreu em 04/06/2019, mais de dois anos antes da alegada quitação.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. Há cinco questões em discussão: (i) definir se a apelação observa o princípio da dialeticidade recursal; (ii) estabelecer se os proprietários registrais fazem jus à imissão na posse do imóvel; (iii) determinar se a quitação invocada pelos apelantes corresponde ao contrato de alienação fiduciária que ensejou a consolidação da propriedade; (iv) definir se pagamento ou negociação posteriores à consolidação da propriedade têm aptidão para desconstituí-la; e (v) estabelecer a relevância da sentença transitada em julgado proferida pela Justiça Federal sobre os fatos controvertidos.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5.A mera reprodução dos argumentos apresentados na contestação não conduz, por si só, ao não conhecimento da apelação quando ainda é possível identificar impugnação suficiente aos fundamentos da sentença. Assim, rejeita-se a preliminar.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
332
Carimbado Eletronicamente

6. A ação de imissão na posse possui natureza petitória e constitui o instrumento adequado para assegurar ao proprietário registral, que nunca exerceu a posse direta do bem, o direito de obtê-la pela primeira vez.

7. A comprovação da propriedade mediante título regularmente registrado, aliada à inexistência de título jurídico oponível pelo ocupante, autoriza a procedência do pedido de imissão na posse.

8.O adquirente de boa-fé de imóvel alienado em leilão extrajudicial após a consolidação da propriedade fiduciária exerce o direito de sequela inerente ao domínio, não podendo ser prejudicado por controvérsias relativas à relação jurídica mantida entre o devedor fiduciante e o credor fiduciário.

9. Os documentos apresentados pelos apelantes demonstram a quitação de contratos Construcard distintos daquele garantido por alienação fiduciária registrado na matrícula do imóvel, não sendo aptos a comprovar a extinção da obrigação que ensejou a consolidação da propriedade. Os documentos apresentados como prova de quitação dizem respeito aos contratos Construcard nº 0224160000188741 e nº 0224160000199190, ao passo que a garantia fiduciária registrada na matrícula do imóvel decorre do contrato de mútuo nº 155551618389. A divergência de números, datas e conteúdo dos negócios jurídicos impede que a quitação de uma relação obrigacional seja automaticamente projetada sobre outra.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
333
Carimbado Eletronicamente

10. Incumbe ao réu comprovar fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor, não bastando alegar pagamento sem demonstrar sua correspondência com o contrato garantido pela alienação fiduciária e sua eficácia para impedir ou desfazer a consolidação da propriedade.

11. A consolidação da propriedade fiduciária constitui ato jurídico distinto da posterior alienação do imóvel, de modo que pagamento realizado após a consolidação não restaura automaticamente a titularidade do antigo devedor.

12.A sentença transitada em julgado da Justiça Federal, ao reconhecer que a quitação invocada não se referia ao contrato garantido por alienação fiduciária e que a aquisição do imóvel pelos autores ocorreu regularmente, reforça a inexistência de direito dos apelantes de permanecerem na posse do bem.

13. Demonstrado o domínio dos apelados e ausente título oponível que legitime a permanência dos apelantes no imóvel, encontram-se preenchidos os requisitos da imissão na posse.

14. Sentença que se mantém.

IV. DISPOSITIVO

15. Recurso desprovido.

Dispositivos relevantes citados: CC, art. 1.228; CPC, arts. 373, II, 85, §§ 2º e 11, e 903; Lei nº 9.514/1997, art. 30; STF, Súmula 487.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no AREsp nº 2.262.595/PR, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, j. 08.04.2024, DJe 11.04.2024; TJRJ, Apelação nº 0807731-96.2023.8.19.0068, Rel. Des. Cleber Ghelfenstein, j. 30.10.2025; TJRJ, Apelação nº 0809648-21.2023.8.19.0208, Rel. Des. Augusto Alves Moreira Junior, j. 03.03.2026; TJRJ, Apelação nº 0823107-36.2022.8.19.0205, Rel. Des. Eduardo de Azevedo Paiva, j. 05.02.2025; TJRJ, Apelação nº 0036287-77.2021.8.19.0209, Rel. Des. Eduardo Abreu Biondi, j. 17.04.2024.

ACÓRDÃO

VISTOS, relatados e discutidos estes autos da apelação cível nº0018143-03.2022.8.19.0021**,** em que figuram como apelantes, os réus, **ANSELMO DIAS DA SILVA e SIMONE APARECIDA PEREIRA DE CARVALHO DA SILVA** e como apelados, os autores **SAMYRA LÚCIA LADEIRA SILVA e ROGER DE FRANÇA SILVA.**

ACORDAM os integrantes desta **Quinta Câmara de Direito Privado** do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, em julgar o recurso, nos termos da certidão de julgamento.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso de apelação interposto por **ANSELMO DIAS DA SILVA e SIMONE APARECIDA PEREIRA DE CARVALHO DA SILVA** contra sentença

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
335
Carimbado Eletronicamente

proferida pelo Juízo da 1ª Vara Cível da Comarca de Duque de Caxias, nos autos da ação de imissão na posse ajuizada por **SAMYRA LÚCIA LADEIRA SILVA e ROGER DE FRANÇA SILVA.**

Na forma do permissivo regimental (artigo 92, § 4º, do Regimento Interno deste Tribunal de Justiça), adota-se como relatório a sentença (index 253), assim prolatada:

> "SAMYRA LÚCIA LADEIRA SILVA e ROGER DE FRANÇA SILVA ajuizaram ação de imissão na posse em face de ANSELMO DIAS DA SILVA e SIMONE APARECIDA PEREIRA DE CARVALHO DA SILVA alegando que adquiriram em 31/03/2015, através de leilão público extrajudicial da Caixa Econômica Federal, na modalidade leilão online, o imóvel situado a Rua Dr. João Hercílio Gross, n° 17, Quadra 18, Lote 17, casa, Parque Uruguaiana, Duque de Caxias RJ, CEP: 25.212-690, pelo preço à vista de R$ 104.269,00 (cento e quatro mil e duzentos e sessenta e nove reais); que o imóvel pertencia à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, sendo fruto de adjudicação pelo Banco adquirente através de consolidação em alienação fiduciária, sendo transmitentes os réus; que já providenciaram a escritura pública no cartório competente, conforme faz prova do Registro de Imóveis anexo; que os Suplicantes assim que receberam o registro definitivo do imóvel tomaram as providências cabíveis de entrarem em contato com os réus para dar-lhes ciência da aquisição do imóvel e solicitar de forma amigável a desocupação do imóvel, nesse sentido foi enviada notificação extrajudicial datada em 30/03/2022, tendo sido tomada ciência pela 2ª Ré, conforme sua assinatura na notificação extrajudicial, requerendo, ao final, a imissão na posse.
>
> A inicial se acha instruída com os documentos de fls. 14/31. A parte ré apresentou a contestação de fls. 93/97 alegando que a Caixa Econômica Federal, então Credora-Cedente e outra Empresa-

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
336
Carimbado Eletronicamente

Cessionária não atualizaram seus cadastros gerando, pois, o indevido leilão ocorrido; que os autores suscitam terem adquirido o imóvel em 31/03/2015; que a própria proposta do leilão é datada de 15/12/2021 (fls.23) e, também, o Registro Geral (fls. 30) confirma que a compra se deu 03/01/2022, data da lavratura da escritura de compra e venda; que os réus celebraram empréstimo junto a CEF, no valor de R$75.000,00; que referido empréstimo foi concedido sob a modalidade "Construcard", que é Crédito Imobiliário para Construção ou Reforma concedido pela CEF; que de fato, ocorreu atraso no pagamento das parcelas do empréstimo, mas houve total quitação do débito em 17/09/2021, conforme se depreende dos comprovantes em anexo; que em ato publicado no Diário Oficial da União, datado de 07/10/2014, a CEF cedeu seus direitos à Emgea Empresa Gestora de Ativos S/A - CNPJ 04.527.335/0001-13; que produto dessa cessão, iniciou-se negociações para quitação do débito, como verdadeiramente ocorreu em data anterior ao malsinado leilão realizado, requerendo, ao final, a improcedência da demanda. Instruíram a contestação os documentos de fls. 95/136 e 147/150.

Réplica a fls. 152/155. Prova documental juntada a fls. 217/232. Intimados a se manifestar em alegações finais, as partes permaneceram inertes.

É o relatório. Decido.

Trata-se de ação de imissão na posse proveniente do direito do proprietário de reaver a coisa, rei vindicatio, prevista no Código Civil. "Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha." Os autores são proprietários do imóvel conforme demonstra a certidão do Registro de Imóveis de 24/31.

O réu não conseguiu demonstrar que a sua posse no imóvel é justa, não podendo assim exercer sobre a coisa o direito de posse. Em sede

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
337
Carimbado Eletronicamente

de contestação alegou que já realizou a quitação do contrato em razão da cessão de direitos do credor fiduciário com a EMEGEA. O contrato entre os réus e a CEF foi averbado em 21/11/2011, sendo um Contrato de Instrumento Particular de Mútuo de Dinheiro com Obrigações e Alienação Fiduciária nº 155551618389 no valor de R$75.000,00, datado de 26/09/2021 consoante se extrai de fls. 28, e os demonstrativos de dívida de fls. 100/102 possuem dados totalmente diversos, em especial, o próprio valor, número do contrato e data do negócio jurídico.

A certidão de quitação também não possui relação com o contrato objeto da presente ação (fls. 111/112), sendo que também não restou anotada qualquer cessão de direitos a EMGEA do imóvel objeto da ação, o que, inclusive foi ressaltado em sede de contestação na Justiça Federal (fls. 217/229).

Por outro lado, foi devidamente intimado acerca da sua mora e da consequente rescisão em 11/12/2018 consoante se extrai da certidão do AV-11 averbado na matrícula a qual possui fé pública. Da escritura pública de fls. 24/31 não se extrai qualquer cessão de direito, inexistindo prova de que a quitação de que o contrato alegado pelos réus é o da presente ação, ainda mais se considerando a existência de dois contratos distintos com objeto de Construcard e nos valores informados, repito a fls. 100/102. Assim, os autores como titulares do domínio sobre o imóvel, possuem o direito de reavê-lo de que injustamente o possua.

A jurisprudência corrobora este entendimento:

"Ação de Imissão na Posse proposta por credor hipotecário diante de inadimplemento do contratante. Execução Extrajudicial. Arrematação do imóvel. Contestação. Não rende êxito a alegação de ilegitimidade passiva ad causam, impossibilidade jurídica do pedido e falta de interesse de agir, baseada em erro material da exordial que foi

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
338
Carimbado Eletronicamente

> devidamente corrigido. Documentos comprobatórios acostados às fls. 14/29. Inocorrência de julgamento extra petita. Inexistência de Litisconsórcio Necessário Unitário. Art. 37, §§ 2º e 3º do Decreto Lei 70/66. Aplicação do art. 557, caput, do CPC, cuidando-se de jurisprudência pacífica na Corte. Negado seguimento ao recurso." TJRJ 0004231-61.2002.8.19.0207 - Apelação - DES. SUIMEI MEIRA CAVALIERI - Julgamento: 02/10/2008 - SEXTA CAMARA CIVEL
>
> Isto posto JULGO PROCEDENTE a ação de imissão de posse, e consequentemente imito na posse os autores do imóvel objeto da ação, condenando o réu ao pagamento de custas, despesas processuais e honorários advocatícios, em 10% do valor da causa. P.R.I. Após o trânsito em julgado, expeça-se mandado de imissão na posse e dê-se baixa e arquive-se.PRI."

Embargos de Declaração opostos pelos réus (index 260), que foram rejeitados (index 273).

Inconformados, apelam os réus (index 280) pretendendo a reforma da sentença para que os pedidos sejam julgados improcedentes. Em suas razões recursais, reiteram que celebraram empréstimo junto à Caixa Econômica Federal no valor de R$75.000,00, sob a modalidade Construcard. Alegam que o crédito foi cedido à EMGEA e que, apesar do atraso no pagamento das parcelas, houve quitação integral do débito em 17/09/2021.

Sustentam que os leilões realizados em janeiro e fevereiro de 2020 foram negativos e que os apelados somente efetuaram o pagamento pela aquisição em 15/12/2021, isto é, posteriormente à alegada quitação.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
339
Carimbado Eletronicamente

Defendem que a Caixa Econômica Federal ou a EMGEA deveriam ter retirado o imóvel de qualquer procedimento de alienação e promovido a averbação da quitação perante o Registro de Imóveis.

Ao final, requerem o provimento do recurso para julgar improcedentes os pedidos iniciais, reconhecer a quitação integral do contrato e declarar a ilegalidade do leilão.

Em contrarrazões, os autores, ora apelados suscitam, preliminarmente, violação ao princípio da dialeticidade, sob o argumento de que os recorrentes teriam se limitado a reproduzir as alegações apresentadas na contestação, sem impugnar especificamente os fundamentos da sentença. No mérito, defendem a integral manutenção do julgado (index 290).

É o relatório.

VOTO

Presentes as condições recursais (legitimidade, interesse e possibilidade jurídica) e os pressupostos legais (órgão investido de jurisdição, capacidade recursal das partes e regularidade formal - forma escrita, fundamentação e tempestividade), o recurso deve ser conhecido.

Trata-se de ação reintegração de posse com pedido liminar ajuizada por SAMYRA LÚCIA LADEIRA SILVA E ROGER DE FRANÇA SILVA em face de ANSELMO DIAS DA SILVA e SIMONE APARECIDA PEREIRA DE CARVALHO DA SILVA, objetivando compelir os requeridos a deixarem o imóvel em prazo razoável a ser fixado

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
340
Carimbado Eletronicamente

pelo juízo e, em caso de descumprimento da ordem de desocupação voluntária, seja expedido o competente mandado de imissão na posse.

Narram os autores, ora apelados, que adquiriram imóvel situado na Rua Dr. João Hercílio Gross, nº 17, Quadra 18, Lote 17, Parque Uruguaiana, Duque de Caxias, por meio de alienação promovida pela Caixa Econômica Federal, após a consolidação da propriedade decorrente de inadimplemento de contrato garantido por alienação fiduciária.

Afirmaram ter providenciado a escritura pública e o respectivo registro imobiliário, passando a ostentar a condição de proprietários do bem. Sustentaram que, após a aquisição, procuraram obter a desocupação amigável do imóvel, inclusive mediante notificação extrajudicial, sem sucesso, permanecendo os réus na posse do bem.

Em contestação, os réus alegaram, em síntese, que haviam celebrado empréstimo com a Caixa Econômica Federal no valor de R$75.000,00, na modalidade Construcard; que, em razão de dificuldades financeiras, houve atraso no pagamento; que o crédito teria sido posteriormente cedido à EMGEA; e que o débito foi integralmente quitado em 17/09/2021.

Sustentaram, por conseguinte, que a Caixa Econômica Federal e a EMGEA deixaram de atualizar seus cadastros e de providenciar a baixa da garantia, permitindo indevidamente a alienação do imóvel.

Após regular processamento, sobreveio sentença de procedência.

O Juízo de origem reconheceu que os autores comprovaram a propriedade mediante certidão do Registro de Imóveis e concluiu que os réus não demonstraram a existência de posse juridicamente oponível aos titulares do domínio.

A sentença destacou, de forma específica, que o contrato de alienação fiduciária registrado na matrícula do imóvel não se confundia com os contratos

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

mencionados nos demonstrativos de dívida e na certidão de quitação apresentados pelos réus.

Assinalou, ainda, que a documentação de quitação não guardava correspondência com o contrato objeto da alienação fiduciária e que não havia prova da alegada cessão à EMGEA relativamente ao negócio jurídico que ensejou a consolidação da propriedade.

Por tais fundamentos, julgou procedente o pedido, determinando a imissão dos autores na posse do imóvel e condenando os réus ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da causa.

Inconformados, os réus interpuseram apelação.

A controvérsia recursal cinge-se a analisar: (i) se o recurso observa o princípio da dialeticidade; (ii) se os proprietários registrais possuem direito à imissão na posse do imóvel; (iii) se a quitação alegada pelos apelantes se refere ao contrato de alienação fiduciária que ensejou a consolidação da propriedade; (iv) se pagamento ou negociação ocorridos após a consolidação poderiam desconstituir, por si sós, a transferência da propriedade; (v) qual a relevância, para o julgamento, da sentença proferida pela Justiça Federal em ação ajuizada pelos apelantes contra a Caixa Econômica Federal e a EMGEA.

A sentença não merece reforma.

- **Da preliminar de violação ao princípio da dialeticidade recursal:**

Os apelados sustentam que o recurso não deve ser conhecido porque os recorrentes teriam apenas reproduzido os argumentos da contestação, sem enfrentar especificamente os fundamentos da sentença.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
342
Carimbado Eletronicamente

De fato, as razões de apelação são efetivamente sucintas e reiteram, em larga medida, a narrativa defensiva apresentada em primeiro grau.

A sentença assentou sua conclusão em fundamento probatório preciso: os documentos apresentados pelos réus como prova da quitação não guardam correspondência com o contrato de alienação fiduciária registrado na matrícula e que ensejou a consolidação da propriedade.

A apelação, por sua vez, insiste na afirmação de que o débito foi quitado em 17/09/2021, sem desenvolver impugnação técnica e individualizada à constatação de que os documentos se referem a contratos diversos.

Todavia, a jurisprudência deve reservar a sanção de não conhecimento às hipóteses em que haja efetiva impossibilidade de compreender as razões de inconformismo ou absoluta dissociação entre o recurso e a decisão recorrida.

No caso, ainda é possível extrair das razões recursais uma tese minimamente contraposta à sentença: os apelantes afirmam que a quitação ocorrida antes da alienação aos apelados tornaria irregular a venda do imóvel.

Há, portanto, relação argumentativa suficiente entre a sentença e a pretensão recursal.

Por essa razão, rejeito a preliminar de não conhecimento.

- Da imissão na posse:

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
343
Carimbado Eletronicamente

A ação de imissão na posse tem natureza petitória e se funda no direito à posse da coisa, tendo por objeto a entrega dessa a quem tem direito, documentalmente, cuja prova da propriedade deve ser feita *initio litis*. Por outro lado, as ações possessórias visam preservar ou restaurar um estado de fato ameaçado ou inovado arbitrariamente, ou seja, se prestam a tutelar a posse justa, não viciada.

A ação de imissão na posse é o instrumento processual adequado ao proprietário que nunca exerceu a posse do bem e busca obtê-la pela primeira vez, hipótese que se amolda perfeitamente à situação da autora, adquirente do imóvel em leilão extrajudicial.

Dessa forma, diversamente do que sustentam os apelantes, a ação de imissão na posse não exige posse anterior de quem a requer, pois a pessoa tem um direito legalmente reconhecido sobre o bem, mas ainda não conseguiu a posse física.

A arrematante tem direito à imissão de posse, vez que a lei lhe faculta utilizar-se do direito de sequela que é inerente à condição de proprietária do imóvel (ius possidendi), fundada em domínio, na forma do art. 1.228 do CC, *in verbis*:

> "Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha."

Realizada a arrematação a mesma torna-se irretratável, sendo legítimo o direito do arrematante de obter a posse física do imóvel.

Nesse sentido é a jurisprudência do STJ especificamente quanto ao direito de imissão na posse de adquirente de imóvel em leilão judicial:

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

> "AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA. ARREMATAÇÃO APERFEIÇOADA. ART. 903 DO CPC. INCIDÊNCIA. EXECUTADO. PROPRIEDADE DO IMÓVEL. DIREITO DO ARREMATANTE. PREVALÊNCIA. TERCEIRO DE BOA-FÉ. EXECUÇÃO. JUNTADA AOS AUTOS. AUTO DE ARREMATAÇÃO. ASSINATURAS. OCORRÊNCIA.
> 1. O Superior Tribunal de Justiça firmou o entendimento de que a arrematação somente se considera perfeita, acabada e irretratável no momento da assinatura do auto de arrematação pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, nos termos do art. 903 do Código de Processo Civil.
> 2. A arrematação devidamente aperfeiçoada faz prevalecer o direito do arrematante quando comparado com o direito de propriedade do executado sobre o bem. Precedente da Segunda Seção.
> 3. O registro imobiliário confere validade legal ao título, transformando o direito pessoal entre as partes em um direito oponível perante terceiros, de sorte que a ausência dessa formalidade essencial impede que o título seja válido a terceiros de boa-fé, notadamente no caso de arrematação judicial do imóvel.
> 4. Agravo interno não provido.
> (AgInt no AREsp n. 2.262.595/PR, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 8/4/2024, DJe de 11/4/2024)"

Para a procedência da ação de imissão na posse, exige-se, em essência, a demonstração de dois elementos: a titularidade do direito à posse pelo autor e a ausência de título jurídico oponível por parte daquele que ocupa o imóvel.

Ambos estão presentes. Os apelados demonstraram a aquisição e o registro da propriedade (index 21). Os apelantes, por outro lado, não comprovaram a subsistência de direito real ou obrigacional que lhes permita permanecer no bem contra a vontade dos proprietários registrais.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
345
Carimbado Eletronicamente

Na hipótese, os autores adquiriram o bem imóvel a partir de leilão extrajudicial, após a consolidação da propriedade em nome da Caixa Econômica Federal. Logo, tem-se que a propriedade do imóvel foi adquirida de boa-fé pelos Autores que pretendem a imissão na posse com base em seu justo título.

Cabe ressaltar que o leilão é forma originária de aquisição de propriedade, o que acarreta uma interrupção da cadeia sucessória, surgindo uma nova sequência a partir daí, independente do anterior. Com isso, possíveis vícios anteriores não são alcançados pelo novo adquirente.

Neste contexto, não se revela possível impor ao adquirente de boa-fé questões próprias de eventuais ex-mutuários, com o intuito de evitar a obrigação da entrega do bem cujo domínio se adquiriu por título hígido, nem mesmo eventuais alegações de vícios do procedimento do leilão extrajudicial.

Desse modo, considerando que a propriedade do bem imóvel em questão se consolidou em nome do agente fiduciário que a transferiu por meio de leilão extrajudicial, a permanência do réu (devedor fiduciante) no imóvel caracteriza uma posse injusta e precária.

É importante destacar que o adquirente de boa-fé não pode ser prejudicado na imissão de posse de sua propriedade.

A Súmula nº 487 do STF define a quem a posse deve ser deferida:

> "Será deferida a posse a quem, evidentemente, tiver o domínio, se com base neste for ela disputada".

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Nesse quadro, não assiste razão aos réus apelantes. Veja-se.

Os apelantes sustentam que existia dívida, que o crédito foi cedido à EMGEA, que houve quitação em 17/09/2021 e que o imóvel somente foi alienado aos apelados em dezembro de 2021, logo, a alienação seria ilegal.

Tal argumento não merece acolhida.

Isso porque não há comprovação de que a dívida quitada em 17/09/2021 era precisamente a obrigação garantida pela alienação fiduciária que incidia sobre o imóvel.

Extrai-se dos autos, que a documentação revela a existência de relações contratuais distintas. De um lado, figura o contrato de mútuo com obrigações e alienação fiduciária nº 155551618389, registrado na matrícula do imóvel. De outro, os documentos de quitação e demonstrativos invocados pelos apelantes fazem referência aos contratos Construcard nº 0224160000188741 e nº 0224160000199190.

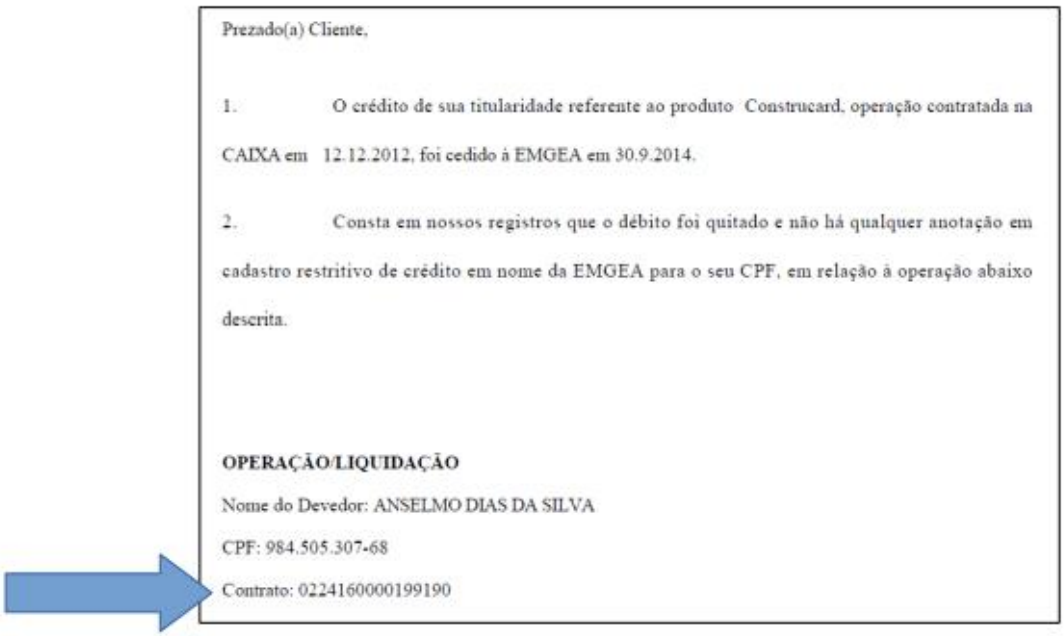
Assim, o que se verifica é que os números contratuais são diferentes, as datas são diferentes, a natureza documental é distinta e que a relação registral não coincide.

Destaca-se que a alegação de contrato de mútuo por adquirir o produto CONSTRUCARD (contrato nº 0224160000199190, contratado em 06/09/2012 (fls. 111/112) entre outras, em nada guarda relação com o R.08 do RGI, que indica ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA contrato nº 155551618389, contratado em 21/11/2011.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
347
Carimbado Eletronicamente

Colaciona-se partes do contrato CONSTRUCARD (nº 0224160000199190 – de 06/09/2012):



Prezado(a) Cliente,

1. O crédito de sua titularidade referente ao produto Construcard, operação contratada na CAIXA em 12.12.2012, foi cedido à EMGEA em 30.9.2014.

2. Consta em nossos registros que o débito foi quitado e não há qualquer anotação em cadastro restritivo de crédito em nome da EMGEA para o seu CPF, em relação à operação abaixo descrita.

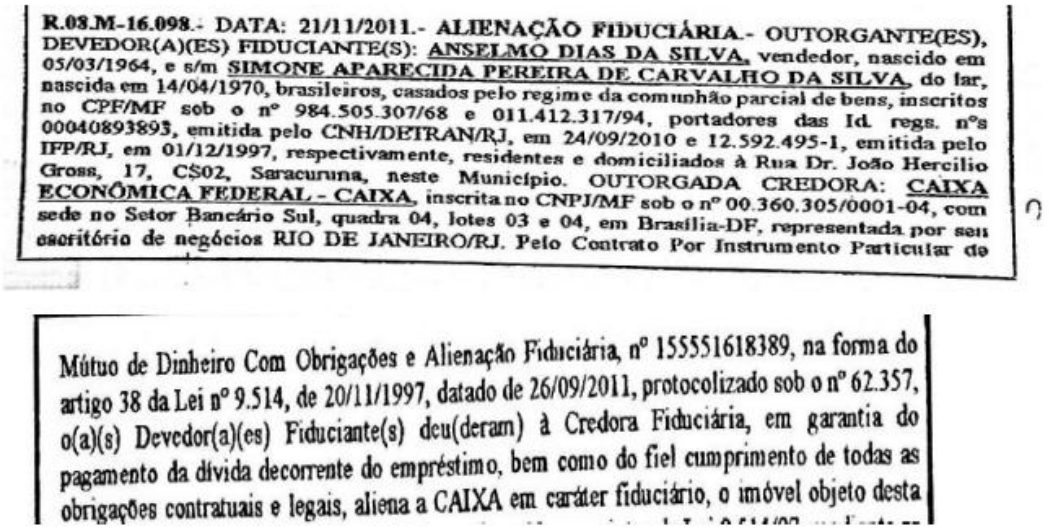
OPERAÇÃO/LIQUIDAÇÃO

Nome do Devedor: ANSELMO DIAS DA SILVA

CPF: 984.505.307-68

Contrato: 0224160000199190

Enquanto, o RGI contém no R.08 o contrato de ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (contrato nº 155551618389 - de 21/11/2011), como é possível conferir:



R.08.M-16.098.- DATA: 21/11/2011.- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.- OUTORGANTE(ES), DEVEDOR(A)(ES) FIDUCIANTE(S): ANSELMO DIAS DA SILVA, vendedor, nascido em 05/03/1964, e s/m SIMONE APARECIDA PEREIRA DE CARVALHO DA SILVA, do lar, nascida em 14/04/1970, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, inscritos no CPF/MF sob o nº 984.505.307/68 e 011.412.317/94, portadores das Id. regs. nºs 00040893893, emitida pelo CNH/DETRAN/RJ, em 24/09/2010 e 12.592.495-1, emitida pelo IFP/RJ, em 01/12/1997, respectivamente, residentes e domiciliados à Rua Dr. João Hercilio Gross, 17, CS02, Saracuruna, neste Município. OUTORGADA CREDORA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CAIXA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 04, lotes 03 e 04, em Brasília-DF, representada por seu escritório de negócios RIO DE JANEIRO/RJ. Pelo Contrato Por Instrumento Particular de Mútuo de Dinheiro Com Obrigações e Alienação Fiduciária, nº 155551618389, na forma do artigo 38 da Lei nº 9.514, de 20/11/1997, datado de 26/09/2011, protocolizado sob o nº 62.357, o(a)(s) Devedor(a)(es) Fiduciante(s) deu(deram) à Credora Fiduciária, em garantia do pagamento da dívida decorrente do empréstimo, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais, aliena a CAIXA em caráter fiduciário, o imóvel objeto desta

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
348
Carimbado Eletronicamente

Desta forma, verifica-se que são contratos diferentes assumidos pelos Réus em datas diferentes e em nada guarda relação o Termo de Quitação da CONSTRUCARD com a ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, contratada antes, em 2011.

Não se pode reconhecer a extinção de direito real de garantia mediante presunção.

Outrossim, competia aos apelantes, nos termos do art. 373, II, do CPC, demonstrar fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito dos autores.

Para tanto, não bastava apresentar prova de que efetuaram algum pagamento à EMGEA, sendo indispensável demonstrar: que o pagamento se referia ao contrato nº 155551618389; que esse era o contrato garantido pelo imóvel; que a obrigação foi extinta antes da consolidação da propriedade; e que o pagamento possuía eficácia jurídica para impedir ou desconstituir a excussão da garantia. Contudo, nenhum desses elementos foi satisfatoriamente comprovado.

Os apelantes concentram sua argumentação no fato de que a alienação aos apelados ocorreu depois do pagamento.

Também não merece prosperar tal argumento.

A cronologia dos fatos constitui fundamento autônomo e suficiente para a manutenção da sentença. A propriedade foi consolidada em favor da credora fiduciária em 04/06/2019, enquanto a alegada quitação ocorreu somente em 17/09/2021. O pagamento invocado pelos apelantes é, portanto, posterior em mais de dois anos à consolidação.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
349
Carimbado Eletronicamente

O que se deve considerar não é apenas a venda posterior aos terceiros adquirentes. É preciso considerar, antes de tudo, quando os devedores perderam a titularidade do imóvel em razão da consolidação da propriedade fiduciária.

A consolidação e a posterior venda são atos juridicamente distintos. Quando os apelantes afirmam que “pagaram antes do leilão”, não demonstram, por essa razão, que pagaram antes da consolidação. E, no caso concreto, não pagaram. Quando do pagamento invocado, a propriedade já se encontrava consolidada havia mais de dois anos.

Ainda que se admitisse, apenas para argumentar, que algum pagamento posterior tivesse relação com a dívida originária, seria necessário demonstrar que esse pagamento foi recebido com finalidade específica de desfazer a consolidação e restabelecer a propriedade dos devedores.

Não há prova nesse sentido.

Também não prospera a argumentação fundada na ocorrência de leilões negativos em janeiro e fevereiro de 2020.

A ausência de arrematação nesses certames não significa que os apelantes tenham readquirido a propriedade, tampouco demonstra a nulidade da consolidação.

Um leilão negativo significa, essencialmente, que não houve alienação do imóvel naquele certame. Não significa que a propriedade consolidada tenha automaticamente retornado ao antigo devedor.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Os apelantes novamente confundem a ausência de alienação imediata a terceiro com a inexistência da consolidação anterior. Portanto, a tese não encontra suporte jurídico ou probatório.

- Da sentença proferida pela Justiça Federal:

Segundo a documentação trazida aos autos, os apelantes formularam na demanda - processo nº 5010311-36.2023.4.02.5118, que tramitou na 1ª Vara Federal de Duque de Caxias, pretensão destinada à atualização cadastral, à baixa de constrições relacionadas ao empréstimo e à reparação por danos, sustentando substancialmente a mesma premissa fática agora invocada: a quitação da dívida e a consequente irregularidade da alienação do imóvel.

A sentença federal rejeitou a pretensão dos ora réus entendendo ser correta a aquisição do imóvel pelos Apelados, ora autores, tendo a sentença transitado em julgado em 09/06/2026, sem que tenha havido interposição de recurso. Colaciona-se:

> 295
>
> Ademais, verifica-se que o próprio boleto apresentado pela parte autora para demonstrar a alegada quitação faz referência aos **contratos nº 0224160000188741 e nº 0224160000199190** – Construcard, originado na Caixa Econômica Federal em 06/09/2012 e posteriormente cedido à EMGEA em 30/09/2014 (Evento 1, COMP16 a COMP19). Assim, o documento utilizado pelos autores **não se refere sequer ao contrato de alienação fiduciária nº 155551618389**, que ensejou a execução extrajudicial e a posterior consolidação da propriedade do imóvel em favor da Caixa Econômica Federal em 04/06/2019.
>
> Não obstante, **ainda que se admita que o boleto apresentado pela parte autora esteja relacionado ao mesmo contrato que ensejou a execução extrajudicial e a consolidação da propriedade fiduciária**, ainda assim não há fundamento para acolhimento da pretensão autoral. Isso porque a consolidação da propriedade em favor da Caixa Econômica Federal ocorreu em 04/06/2019, ao passo que a alegada quitação invocada pelos autores somente teria ocorrido em momento muito posterior, em 17/09/2021.
>
> **Assim, quando do pagamento ou renegociação da dívida, a propriedade do imóvel já havia sido regularmente consolidada em nome da credora fiduciária havia mais de dois anos.**

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
351
Carimbado Eletronicamente

> Ademais, após a regular consolidação da propriedade em favor da Caixa Econômica Federal, o imóvel foi submetido à alienação em leilão público realizado em 15/12/2021, tendo a escritura pública de compra e venda sido lavrada em 03/01/2022, em conformidade com o procedimento ordinariamente adotado para alienação de imóveis retomados em razão da excussão da garantia fiduciária.
>
> Desse modo, além de **inexistir prova de pagamento tempestivo da dívida** garantida pela alienação fiduciária, as provas documentais revelam que **a consolidação da propriedade foi precedida da adoção das providências legalmente previstas** para constituição em mora dos devedores fiduciantes, afastando a alegação de irregularidade ou falha administrativa imputada às rés. Ao contrário, os documentos demonstram que o inadimplemento contratual já estava configurado desde período muito anterior, legitimando o prosseguimento da execução extrajudicial da garantia fiduciária.
>
> Portanto, não há elemento probatório apto a demonstrar, de forma inequívoca, que o contrato efetivamente responsável pela consolidação da propriedade tenha sido quitado antes da regular excussão extrajudicial da garantia fiduciária.

Nesse quadro, o que se observa é que o Juízo Federal identificou duas circunstâncias de grande relevância: primeiro, que o boleto e os documentos de quitação se referiam aos contratos Construcard nº 0224160000188741 e nº 0224160000199190, e não ao contrato de alienação fiduciária nº 155551618389; segundo, que a consolidação da propriedade ocorreu em 04/06/2019, enquanto a alegada quitação somente ocorreu em 17/09/2021.

A sentença federal, também, registrou que, quando do pagamento ou da renegociação invocados, a propriedade já se encontrava consolidada em favor da credora fiduciária havia mais de dois anos.

Neste sentido, tem-se que os Apelantes não detém posse justa e estão injustamente impedindo os Apelados de exercerem a posse de sua propriedade, inclusive,

ASSINADO PJERJ DIGITALMENTE

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
352
Carimbado Eletronicamente

com decisão já transitada em julgado sobre a perda da propriedade através da consolidação já resolvida na Justiça Federal que não reconheceu a quitação do débito que levou à própria consolidação, bem como, reconheceu que a aquisição pelos Apelados foi legal.

Nessa linha, constata-se que a sentença proferida pela Justiça Federal, trazida aos autos e amplamente examinada nas contrarrazões, reforça a conclusão alcançada neste processo.

Naquela demanda, ajuizada pelos próprios apelantes contra a Caixa Econômica Federal e a EMGEA, reconheceu-se que os documentos de quitação se referiam a contratos Construcard diversos do contrato de alienação fiduciária nº 155551618389, bem como que a alegada quitação de 17/09/2021 era posterior à consolidação ocorrida em 04/06/2019.

Por fim, demonstrado o domínio dos apelados e ausente título oponível que legitime a permanência dos apelantes no imóvel, encontram-se preenchidos os requisitos da imissão na posse.

Da mesma forma já se manifestou esta Corte de Justiça em casos análogos:

> "APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE. IMÓVEL ADQUIRIDO ATRAVÉS DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA. RECURSO AUTORAL SUSTENTANDO SER DEVIDO O PAGAMENTO DA TAXA DE OCUPAÇÃO PELA RÉ. PROVIMENTO. TRATA-SE DE AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE DE IMÓVEL ADQUIRIDO ATRAVÉS DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL, APÓS A CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE PELO CREDOR FIDUCIÁRIO. A AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE OSTENTA

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

NATUREZA PETITÓRIA E PODE SER AJUIZADA POR AQUELE QUE ADQUIRE A PROPRIEDADE POR MEIO DE TÍTULO REGISTRADO, MAS NÃO PODE SE INVESTIR NA POSSE, PELA PRIMEIRA VEZ, EM RAZÃO DE RESISTÊNCIA DO ALIENANTE OU DE UM TERCEIRO. NESTA TOADA, O ARTIGO 30, CAPUT, DA LEI N.º 9.514/97, DISPÕE SOBRE O DIREITO DE O ARREMATANTE DE IMÓVEL EM LEILÃO EXTRAJUDICIAL SER IMITIDO NA POSSE. QUANTO À TAXA DE OCUPAÇÃO O ARTIGO 37-A DA LEI Nº 9.514/97 É EXPRESSO EM GARANTIR AO CREDOR FIDUCIÁRIO OU A QUEM SUCEDÊ-LO O DIREITO DE RECEBIMENTO DE TAL VERBA, QUE DEVERÁ SER CALCULADA NA PROPORÇÃO DE 1% DO VALOR DO IMÓVEL, DESDE A DATA DA ALIENAÇÃO EM LEILÃO ATÉ A DATA DA IMISSÃO NA POSSE DO IMÓVEL. A RÉ ALEGA TER SOFRIDO AMEAÇAS E LIGAÇÕES INDEVIDAS DO AUTOR, BEM COMO UMA NOTIFICAÇÃO DE SUPOSTA LIMINAR DEFERIDA EM PROCESSO INEXISTENTE. AFIRMA QUE NÃO FOI NOTIFICADA EXTRAJUDICIALMENTE PARA DEIXAR O IMÓVEL. ENTRETANTO, A ÚNICA PROVA PRODUZIDA PELA RÉ NOS AUTOS É O PRINT DE CONVERSA NO WHATSAPP COM A PATRONA DO AUTOR INFORMANDO SOBRE O NOVO PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL E SOLICITANDO A DESOCUPAÇÃO. NÃO SE VERIFICA NENHUM TOM DE AMEAÇA OU INTIMIDAÇÃO NA CONVERSA, MERECENDO APENAS SER APURADO O FATO DE A ADVOGADA TER ENVIADO UMA SUPOSTA LIMINAR DEFERIDA EM PROCESSO INEXISTENTE, O QUE INDICA UMA POSSÍVEL FALSIDADE DO DOCUMENTO. CONTUDO, AINDA QUE NUTRISSE DÚVIDAS QUANTO ÀS ALEGAÇÕES, CABIA À RÉ ADOTAR A CAUTELA MÍNIMA DE BUSCAR ESCLARECIMENTOS SOBRE A REAL TITULARIDADE DA PROPRIEDADE. NESTE CONTEXTO, EVIDENCIA-SE QUE A RÉ TEVE CIÊNCIA INEQUÍVOCA DA PERDA DA PROPRIEDADE E DA NECESSIDADE DE DESOCUPAÇÃO. RELEVA NOTAR SER IRRELEVANTE A NECESSIDADE DE NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL DA RÉ PARA LEGITIMAR O PAGAMENTO DE TAXA DE OCUPAÇÃO DO IMÓVEL, À VISTA DA

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

SUA INJUSTA RECUSA EM SAIR DO LOCAL, DEVENDO O AUTOR, POR ISSO, SER INDENIZADO PELO PERÍODO EM QUE DEIXOU DE USAR E FRUIR DO SEU BEM, SOB PENA DE ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA POR PARTE DA DEMANDADA. REFORMA DA SENTENÇA PARA QUE SEJA JULGADO PROCEDENTE O PEDIDO INDENIZATÓRIO, CONDENANDO A RÉ AO PAGAMENTO DA TAXA DE OCUPAÇÃO, QUE DEVERÁ SER CALCULADA NA PROPORÇÃO DE 1% DO VALOR PAGO PELO IMÓVEL, DESDE A DATA EM QUE O AUTOR ADQUIRIU O IMÓVEL (25/07/2023), ATÉ A DATA DA IMISSÃO NA POSSE (02/04/2024). ENTENDIMENTO DO E. SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA E DESTE E. TRIBUNAL DE JUSTIÇA ACERCA DO TEMA. PROVIMENTO DO RECURSO PARA CONDENAR A RÉ AO PAGAMENTO DA TAXA DE OCUPAÇÃO, NOS TERMOS DO ARTIGO 37-A DA LEI Nº 9.514/97. EXTRAÇÃO DE PEÇAS AO MINISTÉRIO PÚBLICO PARA APURAÇÃO DO CRIME DE FALSIFICAÇÃO DE DOCUMENTO, E ADOÇÃO DAS MEDIDAS CABÍVEIS.
(0807731-96.2023.8.19.0068 – APELAÇÃO - Des(a). CLEBER GHELFENSTEIN - Julgamento: 30/10/2025 - DECIMA SEGUNDA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 14ª CÂMARA CÍVEL))

Ementa: Direito Civil. Apelação Cível. Ação de imissão na posse c/c indenizatória por danos materiais, com pedido de tutela de urgência. Sentença de parcial procedência dos pedidos exordiais em face do primeiro réu e de improcedência em face da segunda ré. Sentença mantida. I. Caso em exame 1. Autor que arrematou o imóvel em leilão extrajudicial promovido pela CEF, mas o bem continuou ocupado pelo primeiro réu, anterior adquirente do mesmo bem, através de financiamento imobiliário, que restou inadimplido. II. Questão em discussão 2. A controvérsia recursal cinge-se à análise do cabimento da condenação do primeiro réu no pagamento da taxa de ocupação no caso em tela e sobre eventual termo a quo de referida cobrança. III. Razões de decidir 3. Taxa de ocupação que, em casos de imóvel residencial garantidos por alienação fiduciária, se trata de uma

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
355
Carimbado Eletronicamente

indenização mensal, no percentual de 1% sobre o valor de avaliação do bem, devida desde a consolidação da propriedade pelo novo adquirente até sua imissão na posse. 4. Dita cobrança visa compensar o novo proprietário pela ocupação indevida do ex-mutuário, durante o período em que ele já deveria usufruir do imóvel, que passou a integrar seu patrimônio. 5. Nos casos de imóveis financiados e retomados pela Caixa Econômica Federal, referida taxa é devida pelo ex-mutuário, que permanece no imóvel mesmo após a consolidação da propriedade pela CEF, vigorando até a efetiva imissão na posse pelo novo proprietário ou banco. 6. No tocante à necessidade de notificação do ex-mutuário para formalização da desocupação do bem e, consequentemente, para a cobrança da taxa de ocupação, sabe-se que a mesma deve ocorrer a partir da arrematação do bem pelo novo proprietário. 7. A jurisprudência pátria tem se posicionado, no sentido de que a notificação é essencial para comunicar ao antigo proprietário, de que ele deve deixar o imóvel, sendo que o procedimento da notificação deve ocorrer através do envio de telegrama com cópia e confirmação de recebimento (AR) ou via cartório de títulos e documentos, para garantir a validade jurídica de dita notificação. 8. No caso concreto, não há provas de que o primeiro réu tenha sido notificado pelo autor/arrematante, para desocupar o imóvel por ele adquirido em leilão, todavia, desde sua citação, o que ocorreu em 25/08/2023, ele passou a ter ciência de que ocupava o imóvel de forma irregular, mas, mesmo assim, optou por não entregar as chaves, tendo abandonado o imóvel em data incerta. 9. Consta do Auto de Imissão na Posse que o autor somente foi imitido na posse do bem em 08/04/2025, de modo que se afigura acertada a sentença de primeiro grau, tanto no sentido da condenação do ora apelante no pagamento da taxa de ocupação, bem como na fixação do período do esbulho entre a data da citação e a data da imissão do autor na posse do bem. IV. Dispositivo 10. Recurso desprovido. _____ Dispositivo relevante citado: artigo 37-A, da Lei nº 9514/1997. Jurisprudência relevante citada: 0004290-46.2011.8.19.0203 - Apelação. Des. Carlos Santos de Oliveira - Julgamento: 03/07/2023 - Segunda Câmara de Direito Privado.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
356
Carimbado Eletronicamente

(0809648-21.2023.8.19.0208 – APELAÇÃO - Des(a). AUGUSTO ALVES MOREIRA JUNIOR - Julgamento: 03/03/2026 - PRIMEIRA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 8ª CÂMARA CÍVEL))

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL. AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE. IMÓVEL ARREMATADO PELO AUTOR EM LEILÃO EXTRAJUDICIAL PROMOVIDO PELA CEF. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA CONFIRMANDO A LIMINAR DE IMISSÃO DO AUTORA NA POSSE DO IMÓVEL E CONDENANDO A RÉ AO PAGAMENTO DE TAXA DE OCUPAÇÃO. IRRESIGNAÇÃO DA RÉ.

I- Caso em Exame

1- Autor que ajuizou a presente ação para obter a imissão na posse direta de imóvel adquirido por arrematação em leilão extrajudicial realizado pela CEF, tendo em vista que a ré, apesar de notificado extrajudicialmente, se recusa a desocupar o imóvel.

II- Questão em Discussão

2- Controvérsia recursal que se restringe em verificar eventual nulidade dos atos praticados pela CEF para consolidação da propriedade fiduciária, bem como a condenação ao pagamento de taxa de ocupação.

III- Razões de Decidir

3- Ação de imissão na posse que ostenta a natureza petitória e pode ser ajuizada por aquele que adquire a propriedade, por meio de título registrado, mas não pode se investir na posse, pela primeira vez, em razão de resistência do alienante ou de
um terceiro.

4- Aquisição do imóvel pelo autor, que se deu de forma regular e legítima através de leilão extrajudicial promovido pela Caixa Econômica Federal (CEF), não havendo, portanto, qualquer mácula no negócio celebrado pelo apelado a justificar o
embaraço de seu pleito, cabendo destacar ainda que o artigo 30, caput, da Lei n.º 9.514/97 estabelece o direito do arrematante de imóvel em leilão extrajudicial de ser imitido na posse.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

5- Ausência de prejudicialidade externa entre a ação anulatória e a presente ação de imissão de posse, conforme orientação do Insigne Superior Tribunal de Justiça.

6- A apelante ocupou o imóvel de forma irregular desde a sua constituição em mora, visto que, a aquisição do imóvel se deu de forma regular, tendo o adquirente de boa-fé o direito ao recebimento de taxa de ocupação e adimplemento dos débitos de IPTU e cotas condominiais até a desocupação do imóvel, sob pena de enriquecimento sem causa do ocupante, conforme prescreve o 37-A da Lei 9.514/97.

IV- Dispositivo

7- Recurso não provido.

Dispositivos relevantes citados: CC, art. 1.228; Lei nº 9.514/1997, arts. 30 e 37-A.

Jurisprudência relevante citada: REsp 108.746/SP, Rel. Ministro Carlos Alberto Menezes Direito, DJ de 2.3.1998; AGRAVO DE INSTRUMENTO nº 0049409-03.2024.8.19.0000 - Des(a). NADIA MARIA DE SOUZA FREIJANES - Julgamento: 29/08/2024 - DECIMA SEGUNDA CAMARA DE DIREITO PRIVADO; 0009383-78.2021.8.19.0028 - APELAÇÃO. Des(a). ALVARO HENRIQUE TEIXEIRA DE ALMEIDA - Julgamento: 12/11/2024 - PRIMEIRA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 8ª CÂMARA CÍVEL. (0823107-36.2022.8.19.0205 - APELAÇÃO. Des(a). EDUARDO DE AZEVEDO PAIVA - Julgamento: 05/02/2025 - TERCEIRA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 18ª CÂMARA CÍVEL))

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE DE BEM IMÓVEL ARREMATADO EM LEILÃO. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. IRRESIGNAÇÃO DA RÉ.

1. Autor, apelado, que adquiriu junto a CHL DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A., o imóvel objeto da presente ação de imissão na posse, conforme auto de arrematação de index 22, escrituração index 24 e registro index 31. Leilão realizado no dia 22/02/2021. O

ASSINADO PJERJ DIGITALMENTE

imóvel foi arrematado, cuja matrícula já está registrada no RGI com o nome do apelado.

2. Tese recursal de nulidade do leilão extrajudicial que é matéria estranha à presente ação de imissão na posse, na qual a procedência do pedido ocorre quando comprovada a titularidade do arrematante sobre o imóvel litigioso e a permanência indevida do ex-mutuário sobre o bem, do que é exemplo a hipótese dos autos.

3. Imissão na posse do arrematante (autor e apelado) que é assegurada pelo art. 37, § 2º, do Decreto nº. 70/1966, art. 30 da Lei Federal nº. 9.514/1997 e, também, pelo art. 1.228 do Código Civil.

4. Possíveis nulidades ocorridas no leilão envolvendo o bem objeto da demanda petitória que não podem ser opostas em face do arrematante, o qual, na condição de terceiro de boa-fé, adquiriu, legitimamente, a propriedade da credora fiduciária e, por isso, lhes assiste o direito a ser imitido na posse. Precedentes jurisprudenciais.

5. Valor arbitrado pelo Juízo a quo, a título de aluguel, que não merece reparo, não havendo amparo legal para a redução do percentual na forma requerida pela ré.

6. Em relação ao período de ocupação, para fins de pagamento dos alugueres devidos, correta, também, a sentença, considerando que condenou a apelante ao pagamento do aluguel a contar da data da citação (que se deu em 31/05/2022, com juntada do mandado de citação em 04/06/2022, index 84 e 85) até a data da efetiva desocupação, o que será apurado em liquidação de sentença.

7. DESPROVIMENTO DO RECURSO.

(0036287-77.2021.8.19.0209 - APELAÇÃO. Des(a). EDUARDO ABREU BIONDI - Julgamento: 17/04/2024 - DECIMA QUINTA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 20ª CÂMARA CÍVEL))"

Nesse contexto, verifica-se que a sentença recorrida apreciou corretamente a prova documental. Por conseguinte, a manutenção da sentença é medida que se impõe.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
359
Carimbado Eletronicamente

- Dispositivo

Ante o exposto, **VOTO** no sentido de **NEGAR provimento ao recurso,** mantendo integralmente os termos da sentença recorrida.

Por força da sucumbência recursal, majoro os honorários advocatícios devidos pela parte Ré em favor do patrono da parte autora para o percentual de 12 % (doze por cento) do valor da causa, na forma dos §§ 11 e 2º do art. 85 do CPC.

Rio de Janeiro, na data da assinatura digital.

Desembargador HUMBERTO DALLA
RELATOR

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ