TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
TERCEIRA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Apelação Cível nº 0808418-45.2023.8.19.0045
Apelante: ALEXANDRE FERREIRA FONSECA
Apelado: PAULA KELMER MATEUS
Relator: DES. EDUARDO DE AZEVEDO PAIVA

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE C/C INDENIZATÓRIA. IMÓVEL ARREMATADO EM LEILÃO EXTRAJUDICIAL PROMOVIDO PELA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. INSURGÊNCIA DO RÉU. PRELIMINAR DE NULIDADE POR JULGAMENTO *CITRA PETITA*. INOCORRÊNCIA. ALEGAÇÃO DE PREJUDICIALIDADE EXTERNA. AÇÃO ANULATÓRIA EM TRÂMITE NA JUSTIÇA FEDERAL. AUSÊNCIA DE ÓBICE AO PROSSEGUIMENTO DA PRESENTE DEMANDA. DIREITO DO ARREMATANTE À IMISSÃO NA POSSE. ART. 30 DA LEI Nº 9.514/97. SÚMULA 487 DO STF. POSSE INJUSTA CONFIGURADA. TAXA DE OCUPAÇÃO. ART. 37-A DA LEI Nº 9.514/97. IPTU E TAXA DE INCÊNDIO. RESPONSABILIDADE DO DEVEDOR FIDUCIANTE. GRATUIDADE DE JUSTIÇA. COMPROVAÇÃO DA HIPOSSUFICIÊNCIA. BENEFÍCIO CONCEDIDO AO APELANTE. PROVIMENTO PARCIAL DO RECURSO.

I – Caso em exame.

1 - Apelação cível interposta em face de sentença que julgou procedentes os pedidos em ação de imissão na posse cumulada com indenizatória, para condenar o réu ao pagamento de taxa de ocupação, IPTU, taxa de incêndio, custas e honorários advocatícios, bem como indeferindo o pedido de gratuidade de justiça.

II – Questão em discussão.

2 - Definir se a sentença é nula por julgamento *citra petita*; se há prejudicialidade externa apta a ensejar a suspensão do feito em razão de ação anulatória em trâmite na Justiça Federal; se são devidos a taxa de ocupação e os encargos incidentes; e se estão

EDUARDO DE AZEVEDO PAIVA:15380 Assinado em 25/02/2026 17:24:43
Local: GAB. DES EDUARDO DE AZEVEDO PAIVA

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
41
Carimbado Eletronicamente

presentes os requisitos para concessão da gratuidade de justiça ao apelante.

III – Razões de decidir.

3 - Inexistência de nulidade da sentença, uma vez que as questões relevantes foram suficientemente enfrentadas, ainda que de forma implícita, afastando-se a alegação de julgamento *citra petita*.

4 - A pendência de ação anulatória na Justiça Federal não configura prejudicialidade externa apta a suspender a ação de imissão na posse, inexistindo decisão judicial que suspenda os efeitos do leilão extrajudicial.

5 - Demonstrada a aquisição do imóvel por meio de leilão extrajudicial regularmente registrado, impõe-se a imissão na posse, nos termos do art. 30 da Lei nº 9.514/97 e da Súmula 487 do STF.

6 - Cabível a condenação ao pagamento de taxa de ocupação, equivalente a 1% do valor do imóvel, bem como dos encargos incidentes (IPTU e taxa de incêndio), nos termos dos arts. 27, § 8º, e 37-A da Lei nº 9.514/97.

7 - Comprovada a hipossuficiência econômica do apelante, impõe-se a concessão do benefício da gratuidade de justiça.

IV – Dispositivo.

Provimento parcial do recurso para reformar em parte a sentença, apenas para conceder a gratuidade de justiça ao apelante, mantido, no mais, o julgado.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de **Apelação Cível nº 0808418-45.2023.8.19.0045**, em que é apelante **ALEXANDRE FERREIRA FONSECA** e apelado, **PAULA KELMER MATEUS.**

ACORDAM os Desembargadores que compõem a Terceira Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
42
Carimbado Eletronicamente

unanimidade de votos, em **dar parcial provimento ao recurso**, na forma do voto do Desembargador Relator.

RELATÓRIO

PAULA KELMER MATEUS ajuizou ação de imissão na posse c/c indenizatória em face de **ALEXANDRE FERREIRA FONSECA**, alegando ter arrematado em leilão público, realizado pela Caixa Econômica Federal, o imóvel descrito como: "*Casa residencial na fração 27, de frente para via interna (Alameda dos Lírios), do condomínio residencial denominado "VILA DOS LÍRIOS", com entrada pela Rua Jardim Botânico, antiga rua "A", nº 89, possuindo a fração 27 a área privativa de 119,60 m² e um equivalência na área comum de 38,57 m², totalizando 158,17m² e sua correspondente fração ideal de 0.03571 do terreno total, designado por Gleba 5, com 3.600,00 m², com frente para Rua A, localizado no Bairro Bom Destino, na zona urbana do 1º Distrito desta cidade, medindo 45,00m de frente, 45,00m de fundos confrontando com a propriedade de Dermeval Albermaz Crespo Filho, 80,00m do lado esquerdo confrontando com a gleba 06, 80,00 m do lado direito confrontando com a gleba 04, devidamente registrado no Cartório do Segundo Ofício desta cidade, sob a matrícula 35.829, e inscrição municipal n.º 23.6.18.22.15.014*".

Aduz que, após o pagamento de impostos e demais formalidades, tentou notificar o réu para desocupação do bem, mas a correspondência não foi entregue porque o local não é atendido pelo serviço dos Correios. Por isso, encaminhou notificação por e-mail, em 07/11/2023, e recebeu a seguinte resposta: "*Bom dia, senhora. No momento tenho apenas a informar que toda essa*

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
43
Carimbado Eletronicamente

situação envolvendo meu imóvel está sendo discutida na Vara Federal de Resende (Proc. nº 5001343-44.2023.4.02.5109). Outras informações somente com meus advogados."

Sustenta que o réu não obteve provimento liminar na ação anulatória que propõe em face da CEF, para suspender o leilão, e defende seu direito à posse do imóvel que já se encontra registrado em seu nome.

Requer a imissão na posse do imóvel e a condenação do réu ao pagamento de taxa de ocupação até a efetiva desocupação, além do pagamento de IPTU e taxa de incêndio.

Decisão de índice 125362756, determinando a imissão da autora na posse do imóvel e nomeando-a depositária de bens eventualmente encontrados no local.

Após a contestação, o réu informou que procedeu à entrega do imóvel à autora, índice 151172667.

Na sentença, índice 194195787, o juízo da 2ª Vara Cível da Comarca de Resende decidiu o impasse nos seguintes termos:

> *"Posto isso, **JULGO PROCEDENTES OS PEDIDOS** autorais para CONFIRMAR a liminar de imissão na posse sobre o imóvel objeto da lide; CONDENAR a parte ré ao pagamento de taxa de ocupação mensal para a parte autora, fixada 1% (um por cento) sobre o valor do imóvel indicado no leilão, qual seja, R$ 143.000,00 (cento e quarenta e três mil reais), devidos desde o decurso do prazo concedido para a desocupação pela notificação extrajudicial até a data da efetiva desocupação, cujo valor exato será apurado em liquidação. CONDENAR a parte ré ao pagamento do IPTU e das taxas de incêndio incidentes no período acima*

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
44
Carimbado Eletronicamente

mencionado; A condenação deverá ser corrigida monetariamente pelo IPCA e os juros calculados com base na taxa Selic, deduzido o índice de atualização monetária, na forma do art. 406, § 1º do CC/2002, com redação dada pela Lei nº 14.905 /2024. Em consequência, JULGO EXTINTO o processo, na forma do art. 487, I, do CPC. Outrossim, condeno o réu ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios, que ora fixo em 10% sobre o valor da condenação."

Em sede de embargos de declaração, o julgador complementou a decisão, indeferindo o pedido de gratuidade de justiça formulado pelo réu, índice 231958388.

O demandado apelou, índice 237831162, requerendo a concessão do referido benefício e alegou que a sentença é *citra petita*, pois não houve decisão de saneamento e, na sentença, o julgador deixou de se pronunciar sobre a preliminar arguida na contestação, de necessidade de suspensão da demanda até o trânsito em julgado da ação anulatória, proposta em face do credor fiduciário junto à Justiça Federal, diante da prejudicialidade externa existente entre os feitos.

Esclareceu que ajuizou aquela ação para invalidar a consolidação da propriedade fiduciária em nome da Caixa Econômica Federal, haja vista que sua intimação pessoal para purgação da mora não ocorreu de forma válida. Acrescenta que a sentença foi de improcedência, pendente de julgamento de Recurso Especial junto ao STJ.

Sustentou que não restou configurada a posse injusta, pois sua posse decorreu de relação jurídica contratual em discussão na Justiça Federal.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Defendeu, subsidiariamente, que a taxa de ocupação seja fixada com base no valor da arrematação, e não no da avaliação.

Contrarrazões, índice 243888303.

É o relatório. Passo a votar.

O recurso é tempestivo e guarda os demais requisitos de admissibilidade, razão pela qual o conheço e recebo em seus regulares efeitos.

Inicialmente, concedo a gratuidade de justiça ao apelante, pois apresentou documentos que evidenciam a hipossuficiência econômica, notadamente os extratos bancários de fls. 8/10, não havendo nos autos elementos aptos a infirmar a presunção de veracidade da declaração de insuficiência de recursos.

Nos termos do art. 99, §§ 2º e 3º, do CPC, incumbe à parte contrária ou ao juízo demonstrar a capacidade econômica do requerente, o que não ocorreu no caso concreto.

Assim, ausente prova de que o apelante possua condições de arcar com as custas e despesas processuais sem prejuízo do próprio sustento, impõe-se a concessão do benefício da gratuidade de justiça.

Cabe lembrar, contudo, que, apesar de a assistência judiciária poder ser pleiteada a qualquer tempo, o seu deferimento produz efeitos

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

prospectivos, ou seja, repercute apenas em relação aos atos processuais posteriores ao deferimento do pedido, sem alcançar os atos pretéritos.

Isso porque o benefício não pode ser concedido com fundamento em eventos passados. Deve-se considerar a condição financeira atual da parte interessada.

O argumento de nulidade da sentença, por julgamento *citra petita*, não vinga.

A ausência de decisão formal de saneamento não implica, por si só, nulidade do julgado, especialmente quando o magistrado enfrenta, de forma fundamentada, as questões de fato e de direito necessárias à solução da controvérsia, como ocorreu no caso concreto.

Ademais, ainda que não haja menção expressa à preliminar de suspensão do feito, o conteúdo da sentença revela que o juízo de origem afastou implicitamente a alegação de prejudicialidade externa, ao reconhecer a validade da arrematação, a legitimidade do domínio da autora e a inexistência de óbice ao prosseguimento da ação de imissão na posse, mesmo diante da pendência de ação anulatória na Justiça Federal.

A jurisprudência é firme no sentido de que não há nulidade quando a questão suscitada é implicitamente resolvida pelo julgamento de mérito, inexistindo negativa de prestação jurisdicional.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
47
Carimbado Eletronicamente

Também não prospera a alegada prejudicialidade externa, valendo lembrar que a matéria já foi enfrentada por esta Câmara nos autos do Agravo de Instrumento nº 0076153-35.2024.8.19.0000.

No acórdão prolatado naquele recurso, foi consignado que a ação de imissão na posse possui natureza petitória, fundada no domínio regularmente registrado, sendo pacífico o entendimento de que a propositura de ação anulatória discutindo a consolidação da propriedade fiduciária não impede o prosseguimento da ação possessória ou petitória, nem configura, automaticamente, prejudicialidade externa apta a justificar a suspensão do feito, nos termos do art. 313, V, "a", do CPC.

Consoante entendimento consolidado do Superior Tribunal de Justiça e desta Corte, eventual discussão acerca da validade do procedimento extrajudicial não pode ser oposta ao arrematante de boa-fé, sobretudo quando inexistente decisão judicial que suspenda os efeitos do leilão ou invalide a arrematação.

A propósito:

> 0007829-28.2020.8.19.0066 - APELAÇÃO
> Des(a). GEÓRGIA DE CARVALHO LIMA - Julgamento: 23/11/2023 - SETIMA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 12ª CÂMAR
> Apelação Cível. Pretensão dos autores de imissão na posse de imóvel descrito na exordial. Sentença de procedência do pedido. Inconformismo da ré. Ab initio, cumpre registrar que não há que se falar em nulidade do julgado, ante a falta de habilitação dos herdeiros de Carlos Roberto Magio. Sucessão da parte que é cabível quando o

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

óbito ocorrer após a propositura da ação, sendo que, na espécie, o falecimento deste ocorreu em momento anterior, tendo, portanto, sido ele excluído da relação processual, a qual prosseguiu, tão somente, em relação à ré, ora apelante, que se encontrava na posse do bem. Documentação acostada à inicial que comprova que os autores da ação são proprietários do imóvel em questão. Eventual declaração de nulidade do leilão extrajudicial na ação proposta perante a Justiça Federal que se revela inoponível aos demandantes, pois são adquirentes de boa-fé e não podem ser prejudicados por questões que envolvem o agente financeiro e terceiros, não sendo alcançados pelos limites subjetivos daquela demanda. Precedentes desta Corte de Justiça. Inexistência de prejudicialidade externa. Manutenção do decisum que se impõe. Descabimento dos honorários recursais em favor do patrono dos demandantes, ante a ausência de contrarrazões. Recurso ao qual se nega provimento.

0035115-74.2019.8.19.0208 - APELAÇÃO
Des(a). MÔNICA FELDMAN DE MATTOS - Julgamento: 13/07/2023 - VIGÉSIMA PRIMEIRA CÂMARA CÍVEL
APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE. ART. 1228 DO CC. PROCEDÊNCIA. IRRESIGNAÇÃO DA PARTE RÉ. AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE QUE É ADEQUADA À PRETENSÃO DO AUTOR, ADQUIRENTE DO IMÓVEL EM LEILÃO PÚBLICO REALIZADO PELA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, UMA VEZ QUE OBTEVE A PROPRIEDADE, MAS DELA NÃO PÔDE USUFRUIR, POSTO QUE OS MUTUÁRIOS, INADIMPLENTES PERANTE A CEF, NEGARAM-SE A LHE ENTREGAR O BEM. ALÉM DISSO, AINDA QUE ASSIM NÃO FOSSE, INCABÍVEL A EXTINÇÃO DA AÇÃO COM BASE NA INADEQUAÇÃO DA VIA ELEITA, EIS QUE O CAMINHO A SER SEGUIDO PELO MAGISTRADO É DE ADOTAR A FUNGIBILIDADE DE TAIS AÇÕES (IMISSÃO NA POSSE E REIVINDICATÓRIA). PRECEDENTES DESTA CORTE. NO MÉRITO, ENTENDE O E. STJ QUE A AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE TEM COMO PRESSUPOSTO A DEMONSTRAÇÃO DO DOMÍNIO DO BEM, POR TRATAR-SE DE AÇÃO PETITÓRIA. NO CASO EM EXAME, O AUTOR COMPROVOU A PROPRIEDADE, TENDO ACOSTADO AOS AUTOS O REGISTRO IMOBILIÁRIO COM A AVERBAÇÃO DA COMPRA E VENDA REALIZADA, APÓS TER ADQUIRIDO O IMÓVEL EM LEILÃO EXTRAJUDICIAL REALIZADO PELA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. QUANTO À ALEGAÇÃO DE NULIDADES HAVIDA NOS LEILÕES EXTRAJUDICIAIS REALIZADOS PELA CEF, ESTANDO EM TRÂMITE AÇÃO EM FACE DA MESMA JUNTO À JUSTIÇA FEDERAL, ESTA EM NADA OBSTA A IMISSÃO NA POSSE REQUERIDA PELO AUTOR, EIS QUE TAIS QUESTÕES SÃO INOPONÍVEIS AO TERCEIRO ADQUIRENTE DE BOA-FÉ, DEVENDO SE RESOLVIDAS EM PERDAS E DANOS, CASO ASSISTA RAZÃO AOS EX-

MUTUÁRIOS. NESTA LINHA DE ORIENTAÇÃO É O ENTENDIMENTO DA CORTE SUPERIOR. NO QUE TANGE ÀS ALEGAÇÕES DE POSSE VELHA A IMPOSSIBILITAR A CONCESSÃO DE LIMINAR, AS MESMAS NÃO FORAM VEICULADAS EM SEDE DE CONTESTAÇÃO, TRATANDO DE VERDADEIRA INOVAÇÃO RECURSAL, NÃO PODENDO AGORA SER ANALISADAS NA PRESENTE SEARA, SOB PENA DE SUPRESSÃO DE INSTÂNCIA E AFRONTA AOS PRINCÍPIOS DA AMPLA DEFESA E CONTRADITÓRIO. IMPOSSIBILIDADE DE INVOCAÇÃO DE MEDIDAS PARA OBSTAR A ORDEM DE IMISSÃO NA POSSE, POIS NÃO MAIS FOI PRORROGADA A ADPF 828 - STF, TENDO FINDADO SEUS EFEITOS EM 31/10/2022, NÃO SENDO MAIS POSSÍVEL A SUSPENSÃO DAS ORDENS DE IMISSÃO NA POSSE, DESPEJO ETC, COM FUNDAMENTO NA PANDEMIA DE COVID-19. ASSIM, CORRETA A SENTENÇA APELADA, DEVENDO SER MANTIDA POR SEUS PRÓPRIOS FUNDAMENTOS. DESPROVIMENTO DO RECURSO.

No caso concreto, a própria parte ré reconhece que a ação anulatória foi julgada improcedente em primeira instância, circunstância que, por si só, não autoriza o sobrestamento da presente demanda. E sobre o respectivo recurso junto ao STJ, a apelada, em contrarrazões, informa que já houve julgamento, negando-se provimento ao Agravo em Recurso Especial.

A autora comprovou, de forma inequívoca, a aquisição do imóvel por meio de leilão extrajudicial promovido pela Caixa Econômica Federal, bem como o registro da propriedade em seu nome, atendendo ao disposto nos arts. 1.227 e 1.245, ambos do Código Civil.

Nos termos do art. 30 da Lei nº 9.514/97 e da Súmula 487 do STF, é assegurado ao adquirente o direito à imissão na posse, sendo irrelevante, para fins da presente ação, a relação jurídica anteriormente existente entre o réu e o credor fiduciário.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
50
Carimbado Eletronicamente

Caracterizada, portanto, a posse injusta, correta a sentença ao confirmar a tutela de urgência deferida.

A condenação ao pagamento de taxa de ocupação encontra respaldo no art. 37-A, da Lei nº 9.514/97, que prevê a indenização correspondente a 1% do valor do imóvel, a fim de compensar o proprietário pela ocupação indevida do bem.

No caso, corretamente adotado como base o valor do imóvel indicado no edital de leilão, não havendo ilegalidade ou desproporcionalidade na fixação realizada pelo juízo de origem.

Da mesma forma, é legítima a condenação do réu ao pagamento do IPTU e taxa de incêndio incidentes no período de ocupação, nos termos do art. 27, § 8º, da Lei nº 9.514/97.

Ante o exposto**, meu voto é para dar parcial provimento ao recurso**, apenas para conceder a gratuidade de justiça ao apelante, mantido o julgado em seus demais consectários.

Rio de Janeiro, data da assinatura digital.

DES. EDUARDO DE AZEVEDO PAIVA
Relator

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ