Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
395
Carimbado Eletronicamente

Apelação nº: **0003987-97.2021.8.19.0068**

Apelante: **LILIAM MARCIA DA SILVA**

Apelado: **MARCUS JOBERTON BARBOSA CEZÁRIO**

Relator: **Desembargador ANDRÉ L. M. MARQUES**

EMENTA: DIREITO CIVIL. AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE COM PEDIDO DE LIMINAR. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. IMÓVEL ADQUIRIDO POR ARREMATAÇÃO EM LEILÃO EXTRAJUDICIAL DA CEF. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE. REGISTRO NO RGI. APELA O RÉU SUSTENTANDO QUE, SUA POSSE ERA DE BOA-FÉ, AMPARADA POR CONTRATO DE LOCAÇÃO FIRMADO COM A ANTERIOR PROPRIETÁRIA DO IMÓVEL E DE QUE O VALOR FIXADO A TÍTULO DE INDENIZAÇÃO SERIA INDEVIDO. IRRESIGNAÇÃO QUE NÃO MERECE ACOLHIDA. AS ALEGAÇÕES DA RÉ DE QUE EXERCIA A POSSE DO IMÓVEL DE BOA-FÉ NA CONDIÇÃO DE LOCATÁRIA NÃO PODEM SER OPOSTAS À PARTE AUTORA EM RELAÇÃO AO PEDIDO DE IMISSÃO NA POSSE. SÚMULA 487 DO STF. DEVER DE INDENIZAR CONFIGURADO EM RAZÃO DA OCUPAÇÃO IRREGULAR DESDE 09/09/2021 ATÉ JUNHO DE 2022 (OCASIÃO QUE O AUTOR SE IMITIU NA POSSE). MANUTENÇÃO DA SENTENÇA. RECURSO DESPROVIDO.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos este Acórdão nos autos da Apelação Cível nº. **0003987-97.2021.8.19.0068,** interposta por **LILIAM MARCIA DA SILVA**, tendo como Apelado **MARCUS JOBERTON BARBOSA CEZÁRIO**.

ACORDAM os Desembargadores que integram a Décima Nona Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por UNANIMIDADE, em **CONHECER** do recurso e, no mérito, **NEGAR-LHE PROVIMENTO,** nos termos do voto do Desembargador Relator.

ANDRE LUIS MANCANO MARQUES:33928 Assinado em 16/05/2025 14:00:58
Local: GAB. DES. ANDRE LUIS MANCANO MARQUES

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
396
Carimbado Eletronicamente

RELATÓRIO

Registre-se, de início, que adoto integralmente o relatório formulado na d. Sentença (id. 349), cujos trechos seguem abaixo transcritos, que passa a fazer parte integrante da presente decisão, nos termos do artigo 92, § 4º, do Regimento Interno deste Tribunal de Justiça:

> "Trata-se de ação de imissão na posse com pedido liminar proposta por MARCUS JOBERTON BARBOSA CEZÁRIO, em face de LILIAM MARCIA DA SILVA, que tem por objeto o imóvel sob matrícula nº. 27297, com área de 67,03m², situado no pavimento térreo, na Rua Acerbal Pinto Malheiros, nº. 1.655, Lote 82-C, casa 02, Chácara Marilea – Rio das Ostras, nos termos do contrato nº. 1.4444.1495965-8 de venda e compra de imóvel, mútuo e alienação fiduciária cujo arremate junto ao banco Caixa Econômica Federal ocorreu em 12/03/2021. Afirma consolidação da propriedade do imóvel em nome da CEF, aquisição do imóvel e registro no RGI e requer o deferimento de liminar para imissão na posse do imóvel. Afirma que realizou a notificação da ré em 22/04/2021. Ao final, pede a imissão na posse do imóvel objeto da lide, a condenação da ré ao pagamento de perdas em danos no valor de aluguel do imóvel em razão da impossibilidade de sua ocupação(...)."

O Juízo "a quo" assim fundamentou a Sentença:

> "A forma de condução do presente processo esclarece como essa 1ª Vara chegou à atuação situação de acumulação de processos pendentes de sentença, distante do princípio da primazia do julgamento de mérito insculpido no art. 4º do CPC. Não há preliminares ou questões processuais pendentes a serem enfrentadas. Passo ao mérito. Trata-se de demanda petitória a ser regida pelo regime estabelecido no Código Civil a partir do artigo 1.228: "O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
397
Carimbado Eletronicamente

quem quer que injustamente a possua ou detenha.". O caso é de procedência dos pedidos autorais. O autor comprova que é legítimo proprietário do imóvel, conforme certidão do RGI constante em id. 13, se desincumbindo de seu ônus em linha com o art. 373, I do CPC c/c art. 1.245 do Código Civil. Adicionalmente, o pedido do autor, já deferido em sede de tutela que busca confirmar, tem respaldo no art. 30 da Lei 9.514/97: ""Art. 30. É assegurada ao fiduciário, seu cessionário ou sucessores, inclusive o adquirente do imóvel por força do público leilão de que tratam os §§ 1° e 2° do art. 27, a reintegração na posse do imóvel, que será concedida liminarmente, para desocupação em sessenta dias, desde que comprovada, na forma do disposto no art. 26, a consolidação da propriedade em seu nome. ". O direito de imissão na posse pela parte autora encontra respaldo no enunciado nº 487 da Súmula do Supremo Tribunal Federal "Será deferida a posse a quem, evidentemente, tiver o domínio, se com base neste for ela disputada". As alegações da ré de que exercia a posse do imóvel de boa-fé na condição de locatária não podem ser opostas à parte autora em relação ao pedido de imissão na posse. Portanto, reconhecido o direito do autor em cognição exauriente, é de rigor a confirmação da tutela deferida em id. 26. Quanto ao pedido de perdas e danos até a efetivação da desocupação, de rigor o seu parcial acolhimento. Em primeiro lugar, importante consignar que não se trata de pagamento de taxa de ocupação, que só pode ser cobrado do antigo devedor fiduciantes, devido a partir do registro da arrematação no RGI que efetiva a transmissão da propriedade aos autores até a sua efetiva imissão na posse, como forma de compensar os prejuízos decorrentes da ausência de posse e fruição do bem, em linha com o previsto no art. 37-A da Lei nº 9.514/97: "Art. 37-A. O devedor fiduciante pagará ao credor fiduciário, ou a quem vier a sucedê-lo, a título de taxa de ocupação do imóvel, por mês ou fração, valor correspondente a 1% (um por cento) do valor a que se refere o inciso VI ou o parágrafo único do art. 24 desta Lei, computado e exigível desde a data da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciante até a data em que este, ou seus sucessores, vier a ser imitido na posse do imóvel." A previsão legal se restringe ao devedor fiduciante.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
398
Carimbado Eletronicamente

Portanto, não caberia a sua cobrança da ré que sustenta ocupar o imóvel em decorrência do contrato de locação. No entanto, o impedir o autor de ocupar o imóvel adquirido configura conduta ilícita da parte ré, a ensejar indenização pelos prejuízos materiais que decorrem de sua conduta ilícita. O ponto de controvérsia é estabelecer a partir de quando essa conduta se tornou ilícita pela conversão da posse de boa-fé da autora em posse de má-fé. Apesar das alegações do autor de que teria notificado a parte autora para saída do imóvel em janeiro de 2021, o fato é que só se tornou proprietário do bem junho de 2021, com o registro da aquisição do imóvel no Registro Geral de Imóveis conforme id. 13. As conversas travadas entre o autor e advogada da ré revelam esse contexto em id. 69, inclusive de que a ré estaria disposta a sair se comprovada a propriedade pelo autor. Em linha com o que preconiza o art. 1.202 do Código Civil, a primeira comunicação posterior que consta nos autos e que permite afirmar em juízo de certeza que a ré tomou conhecimento do vício sobre a sua posse é o mandado de citação cumprido em 09/09/2021 (id. 36). Pelo exposto, fixo a data de 09/09/2021 como data inicial para incidência da indenização decorrente da ocupação do imóvel pela ré. A ré afirma que desocupou o imóvel em maio de 2022 (id. 140) e o autor que se imitiu na posse desde junho de 2022. Portanto, na ausência de controvérsia, fixo o prazo final da incidência de indenização a data de 31/05/2022. Quanto ao valor, fixo o valor de R$ 1.000,00 reais mensais como valor da indenização, no total de R$ 8.670,00 (oito mil, seiscentos e setenta reais). O valor equivale ao que a ré estava pagando a terceiros a título de aluguel, o que foi interrompido em janeiro de 2021 (id. 325/326), é superior a 0,5% (meio por cento ao mês) do valor de aquisição do imóvel pago pela parte autora, padrão razoável para fixação de valores de aluguéis. Trata-se de valor justo arbitrado pelo Juízo a fim de evitar a iliquidez do título e o prolongamento desnecessário da lide (...)".

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
399
Carimbado Eletronicamente

O Juízo de 1º. Grau assim julgou o feito:

> "Pelo exposto com fundamento no art. 487, I do CPC, JULGO PROCEDENTES OS PEDIDOS, pelo que: - Ratifico a liminar deferida em id. 26. - Condeno a ré LILIAM MARCIA DA SILVA ao pagamento de indenização por danos materiais no valor de R$ 8.670,00 (oito mil, seiscentos e setenta reais), devidamente atualizado pelo índice da CGJ e juros de mora de 1% ao mês, a partir da citação. Condeno a ré ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, que ora arbitro em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação, observada a gratuidade de justiça deferida. Em caso de interposição de recurso de apelação, desde já, determino a intimação da parte contrária para apresentação de contrarrazões, com posterior remessa ao Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, nos termos do art. 1.010, § 3º do CPC. Transitada em julgado, intimem-se a partes para requererem o que for cabível no prazo de 10 dias".

Em suas razoes recursais (id. 363/369), insurge-se o Réu contra a Sentença que julgou procedente o pedido de imissão na posse formulado pela Autora e o condenou ao pagamento de indenização pela ocupação do imóvel, arbitrada em R$ 8.670,00, requerendo sejam julgados improcedentes os pedidos Autorais.

Sustenta que sua posse é de boa-fé, amparada por contrato de locação firmado com a anterior proprietária do imóvel e que jamais se opôs à desocupação, apenas pleiteou prazo razoável para tanto, em virtude de circunstâncias excepcionais relacionadas à pandemia da COVID-19 e à existência de filhos menores. Defende, ainda, ser indevida sua condenação ao pagamento de indenização.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
400
Carimbado Eletronicamente

Contrarrazões tempestivas (id. 377) em prestígio ao julgado e pelo desprovimento do recurso.

É o relatório, passo ao voto

VOTO

A Apelação é tempestiva e estão satisfeitos os demais requisitos de admissibilidade.

Versa a presente sobre ação reivindicatória de imóvel residencial.

O pleito foi julgado procedente, com o que se insurgiu a Apelante.

Pois bem, a controvérsia recursal consiste em analisar o direito de propriedade incidente sobre o imóvel descrito na petição inicial, situado no pavimento térreo, na Rua Acerbal Pinto Malheiros, nº. 1.655, Lote 82-C, casa 02, Chácara Marilea – Rio das Ostras, objeto de alienação fiduciária, arrematado pelo Apelado junto à Caixa Econômica Federal - CEF, tendo esta pleiteado a concessão de liminar para ser imitida na posse do bem e a condenação da parte Ré ao pagamento de indenização decorrente da ocupação indevida do imóvel.

Em suas razões recursais, a Apelante alega ter exercido a posse de boa-fé, com base em contrato de locação firmado com a antiga proprietária e afirmou não ter se oposto à desocupação, apenas solicitado prazo razoável diante da pandemia da COVID-19 e da presença de filhos menores.

O Apelado, por sua vez, apresentou contrarrazões (id. 377/379) defendendo a manutenção da Sentença que lhe concedeu a posse do imóvel e fixou indenização pela ocupação.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Sustentou que, embora a Apelante tenha alegado vínculo locatício com a antiga proprietária, tal fato não justifica sua permanência no imóvel após a comprovação da aquisição por meio de arrematação e a regular notificação extrajudicial.

Outrossim, salientou que a desocupação só se deu em maio de 2022, posteriormente à citação, configurando resistência injustificada à posse, o que lhe causou prejuízos, já que foi privado do uso do bem. Enfatizou, por fim, que eventuais dificuldades decorrentes da pandemia não podem ser imputadas a ele, adquirente legítimo do imóvel.

Como bem relatado na r. Sentença de primeiro grau, restou incontroversa a aquisição regular do imóvel pelo Apelado, conforme certidão de matrícula do Registro Geral de Imóveis (id. 13), demonstrando a consolidação da propriedade fiduciária em nome do credor fiduciário e posterior transferência da titularidade ao arrematante.

A documentação carreada aos autos é suficiente para revelar, de forma inequívoca, o domínio por parte do Apelado, tornando-se legítima sua pretensão possessória, à luz do disposto no art. 1.228 do Código Civil, segundo o qual “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”.

A pretensão de imissão na posse está, ademais, respaldada pelo art. 30 da Lei nº 9.514/97, que assegura ao arrematante, sucessor do fiduciário, a reintegração na posse do imóvel, inclusive de forma liminar, desde que comprovada a consolidação da propriedade.[1]

[1] art. 30 da Lei nº 9.514/97. “É assegurada ao fiduciário, ao seu cessionário ou aos seus sucessores, inclusive ao adquirente do imóvel por força do leilão público de que tratam os arts. 26-A, 27 e 27-A, a reintegração na posse do imóvel, que será concedida liminarmente, para desocupação no prazo de 60 (sessenta) dias, desde que comprovada a consolidação da propriedade em seu nome, na forma prevista no art. 26 desta Lei”.

De igual modo, é aplicável à hipótese o enunciado da Súmula 487 do Supremo Tribunal Federal, segundo o qual "*será deferida a posse a quem, evidentemente, tiver o domínio, se com base neste for ela disputada*".

No caso concreto, a ocupação do imóvel pelo Apelante, embora inicialmente pautada em contrato de locação firmado com terceiros, não encontra respaldo legal para subsistir após a comprovação da propriedade pelo Apelado. Ainda que se possa reconhecer, em um primeiro momento, a boa-fé da ré em relação à posse, essa condição não tem o condão de obstar o exercício do direito de propriedade pelo novo titular, tampouco serve como escudo para prolongar a indevida retenção do bem.

Com efeito, conforme bem delineado na Sentença, a transição da posse de boa-fé para a de má-fé operou-se, de forma inequívoca, com o cumprimento do mandado de citação, ocorrido em 09/09/2021 (id. 36), ocasião em que o Réu passou a ter ciência inequívoca da invalidade do título que lhe conferia a posse.

Nesse cenário, correta se mostra a fixação da data de início da responsabilidade indenizatória do Réu a partir daquele momento, até a efetiva desocupação do imóvel, que se deu, conforme reconhecido nos autos, em 31/05/2022.

No que se refere à indenização fixada pelo juízo a quo, no valor de R$ 1.000,00 mensais, totalizando R$ 8.670,00 (oito mil, seiscentos e setenta reais), verifica-se que o montante foi arbitrado com base em critérios razoáveis, levando em conta o valor que o Réu anteriormente pagava a título de aluguel, e não se afigura desproporcional ou desarrazoado.

Ressalta-se, ainda, que não se trata de cobrança de taxa de ocupação nos moldes do art. 37-A da Lei nº 9.514/97, a qual se dirige exclusivamente ao devedor fiduciante, mas sim de indenização por ocupação indevida, fundada no dever de reparar o dano causado ao proprietário impedido de exercer sua posse plena.

Nesse sentido, é assente o entendimento jurisprudencial de que a ocupação indevida de imóvel por terceiro enseja o dever de indenizar, sendo irrelevante a ausência de má-fé originária, uma vez que o dano decorre da permanência injustificada no bem após a ciência da consolidação da propriedade e da perda da legitimidade possessória.

In casu, analisando os documentos que instruem o processo, verifica-se que a Autora adquiriu o imóvel de forma regular e legítima através de leilão extrajudicial promovido pela Caixa Econômica Federal (CEF), que, na condição de credora fiduciária, consolidou a propriedade plena a partir do inadimplemento do devedor fiduciante.

Certo é que não há qualquer mácula no negócio celebrado pela Autora, 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. Desse modo, demonstrada está a propriedade do imóvel por parte do Apelado.

Tem-se, ainda, a jurisprudência desta Corte Estadual:

> "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 (ANTIGA 14ª CÂMARA CÍVEL) - AGRAVO DE INSTRUMENTO. **AÇÃO DE IMISSÃO DE POSSE. IMÓVEL ARREMATADO EM LEILÃO, DEVIDAMENTE REGISTRADO. LIMINAR DEFERIDA. CONCESSÃO DO PRAZO DE 60 DIAS PARA DESOCUPAÇÃO VOLUNTÁRIA QUE ESCOOU.** DESCUMPRIMENTO DA DETERMINAÇÃO JUDICIAL POR PERÍODO SUPERIOR A QUATRO MESES. DECISÃO QUE DEFERIU A EXPEDIÇÃO DE MANDADO DE IMISSÃO NA POSSE, PARA EFETIVA E IMEDIATA EXECUÇÃO FORÇADA. PRETENSÃO DE SUSPENSÃO DA ORDEM DE IMISSÃO DE POSSE

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

QUE É DESCABIDA. IMISSÃO QUE TEM RESPALDO NO ARTIGO 30 DA LEI 9.514/97. ALEGAÇÃO DE EXERCÍCIO DA POSSE DO IMÓVEL COM ANIMUS DOMINI QUE JÁ FOI RECHAÇADA PELA JUSTIÇA FEDERAL NOS AUTOS DO PROCESSO Nº 5009358-26.2023.4.02.5101. IMPOSSIBILIDADE DE AQUISIÇÃO POR USUCAPIÃO DE IMÓVEL VINCULADO AO SFH. TRAMITAÇÃO DE AÇÃO ANULATÓRIA QUE NÃO CONFIGURA PREJUDICIALIDADE EXTERNA. PRECEDENTE DO STJ. MANUTENÇÃO DA DECISÃO. DESPROVIMENTO DO RECURSO."

"AGRAVO DE INSTRUMENTO 0076584-06.2023.8.19.0000 - Des(a). CLEBER GHELFENSTEIN - Julgamento: 16/05/2024 - DECIMA SEGUNDA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 14ª CÂMARA CÍVEL) - AGRAVO DE INSTRUMENTO. PROCESSO CIVIL. **AÇÃO DE IMISSÃO DE POSSE. IMÓVEL ADQUIRIDO EM LEILÃO EXTRAJUDICIAL. CONCESSÃO DE LIMINAR.** INSURGÊNCIA DO RÉU POR MEIO DESTE AGRAVO DE INTRUMENTO PLEITEANDO A SUSPENSÃO DA DEMANDA ORIGINÁRIA, SOB A ALEGAÇÃO DE QUE BUSCA A ANULAÇÃO DO LEILÃO, ATRAVÉS DE AÇÃO ANULATÓRIA. NA HIPÓTESE, ENCONTRAM-SE PRESENTES OS REQUISITOS NECESSÁRIOS AO DEFERIMENTO DA LIMINAR. **PARTE AGRAVADA QUE COMPROVOU A PROPRIEDADE DO IMÓVEL, ADQUIRIDO EM LEILÃO EXTRAJUDICIAL, COM A APRESENTAÇÃO DA ESCRITURA DE COMPRA E VENDA DEVIDAMENTE AVERBADA JUNTO A MATRÍCULA DO IMÓVEL NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, O QUE SE VERIFICA DA CERTIDÃO DE ÔNUS REAIS, BEM COMO EXPEDIU NOTIFICAÇÃO POSSIBILITANDO A DESOCUPAÇÃO VOLUNTARIO DO RÉU, ORA AGRAVANTE. APLICAÇÃO DO ARTIGO 30 DA LEI 9.514/97.** QUANTO AO PEDIDO PARA QUE A DEMANDA ORIGINÁRIA SEJA SUSPENSA ATÉ A DECISÃO FINAL DOS AUTOS DA AÇÃO ANULATÓRIA INTENTADA PELO AGRAVANTE, EM QUE SE DISCUTE A SUPOSTA EXISTÊNCIA DE VÍCIOS NO PROCEDIMENTO DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL, TEM-SE QUE, DE ACORDO COM

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

> O ENTENDIMENTO DO EG. SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA, O ARTIGO 313, V, A, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL, "NÃO IMPÕE O SOBRESTAMENTO DA AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE ENQUANTO SE DISCUTE EM OUTRO FEITO A ANULAÇÃO DO ATO DE TRANSFERÊNCIA DO DOMÍNIO", INEXISTINDO PREJUDICIALIDADE EXTERNA OU CONEXÃO ENTRE A AÇÃO ANULATÓRIA E A AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE (AGRG NO RESP 1151040/RJ, REL. MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, JULGADO EM 14/02/2012, DJE 22/02/2012). ENTENDIMENTO DESTE EG. TRIBUNAL DE JUSTIÇA ACERCA DO TEMA. DECISÃO QUE SE MANTÉM. DESPROVIMENTO DO RECURSO.” (g.n.)

Diante de tais considerações, inexiste qualquer mácula a ser sanada na r. Sentença, que se apresenta em consonância com a legislação aplicável e a prova constante dos autos, devendo ser integralmente mantida.

Nesse cenário, a Sentença proferida pelo ilustre magistrado de origem não apenas enfrentou detidamente todas as questões suscitadas, como também analisou com propriedade os elementos constantes nos autos, valendo-se de acurada técnica jurídica e precisão na aplicação do direito ao caso concreto. Desta forma, o Recurso da Ré deve ser desprovido.

Por tais fundamentos, **VOTO** no sentido de **CONHECER** do recurso e, no mérito, **NEGAR-LHE PROVIMENTO**.

Majoro os honorários advocatícios, nos termos do art. 85, do §11º, do CPC, em 5% (cinco por cento) sobre o valor fixado na Sentença, totalizando 15% (quinze por cento) sobre o valor condenação, devendo ser observada a suspensão da exigibilidade ante a gratuidade de justiça, conforme dispõe o §3º, do art. 98, do CPC.

Local, data e assinatura lançados digitalmente.

ANDRÉ L. M. MARQUES
Desembargador Relator