Agravo de Instrumento nº. 0058936-23.2017.8.19.0000

Agravante 1: Ana Cristina da Silva Granato

Agravante 2: Miguel Antônio Granato

Agravado: Ruy Pedro Giron Júnior

Relator: Des. Marcelo Lima Buhatem

A C Ó R D Ã O

AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO DE IMISSÃO DE POSSE DE IMÓVEL ADQUIRIDO PELO AGRAVADO – DEFERIMENTO DA IMISSÃO NA POSSE COM BASE NA LEI 9.514/97 –

CORRETA A DECISÃO *A QUO* QUE CONSIDEROU DEMONSTRADA A PROPRIEDADE POR PARTE DO AGRAVADO, QUE ADQUIRIU O IMÓVEL DECORRENTE DE CARTA DE ARREMATAÇÃO DEVIDAMENTE REGISTRADA E ASSIM SENDO, ILEGÍTIMA É A POSSE DOS AGRAVANTES, CULMINANDO NO DEFERINDO DA LIMINAR NA POSSE DO IMÓVEL EM FAVOR DO RECORRIDO -

INADIMPLÊNCIA DOS AGRAVANTES QUE ACARRETOU A PERDA DO BEM ADQUIRIDO EM LEILÃO PELO AGRAVADO – TITULO AQUISITIVO DE PROPRIEDADE DO AGRAVADO QUE GARANTE A IMISSÃO NA POSSE DO BEM – MANUTENÇÃO DA DECISÃO.

NEGA-SE PROVIMENTO AO RECURSO.

VISTOS, relatados e discutidos estes autos de agravo de instrumento nº 0058936-23.2017.8.19.0000, em que são **Agravante 1:** Ana Cristina da Silva Granato, **Agravante 2:** Miguel Antonio Granato e **Agravado:** Ruy Pedro Giron Júnior.

ACORDAM os Desembargadores que compõe a 22ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por **unanimidade** de votos, em conhecer e **NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO**, nos termos do voto do Relator.

MARCELO LIMA BUHATEM:31153 Assinado em 13/12/2017 18:34:26
Local: GAB. DES MARCELO LIMA BUHATEM

RELATÓRIO

Insurgem-se os agravantes contra decisão proferida pelo Douto Juízo da 50ª Vara Cível da Comarca da Capital que deferiu a imissão liminar na posse na ação de imissão de posse de nº 0269574-65.2016.8.19.0001 ajuizada pelo agravado, conforme decisão recorrida assim proferida, *verbis*:

> "Trata-se de ação de imissão na posse ajuizada por arrematante de bem imóvel em leilão extrajudicial, com pedidos de arbitramento e cobrança de taxa de ocupação e de ressarcimento das despesas propter rem vencidas até a data da imissão. Narra o autor que os réus adquiriram o imóvel objeto da lide e o alienaram fiduciariamente ao Banco Opportunity, que consolidou sua propriedade sobre o bem em razão da inadimplência dos compradores, e em seguida procedeu à sua venda em leilão extrajudicial. Informa que arrematou o imóvel, mas os réus continuam a ocupa-lo indevidamente. Postula a imissão liminar na posse do bem. A certidão do 3º Ofício do Registro de Imóveis acostada às fls. 17/24 comprova a aquisição do imóvel pelos réus (R.13), a alienação fiduciária em favor do Banco Opportunity (R.14), com a subsequente consolidação da propriedade em favor deste último (AV. 18). A alienação em leilão extrajudicial em favor do autor decorre da carta de arrematação de fl. 25 e do registro R-19 (fls. 142/150). Inequívoca, portanto, a titularidade do direito de propriedade do autor. É direito do proprietário reivindicar a coisa de quem injustamente a possua ou a detenha, nos termos do art. 1228 do Código Civil. A consolidação da propriedade em favor do credor fiduciário e sua alienação extrajudicial a terceiros tornam ilegítima a permanência dos réus em sua posse, autorizando, de plano, a concessão de liminar para nela imitir o novo proprietário. Neste sentido: 0040978-63.2013.8.19.0000 - AGRAVO DE INSTRUMENTO 1ª Ementa DES. HENRIQUE DE ANDRADE FIGUEIRA - Julgamento: 07/08/2013 - QUINTA CAMARA CIVEL PROCESSO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. IMISSÃO NA POSSE. LIMINAR. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. ARREMATAÇÃO. Agravo de instrumento contra decisão que deferiu liminar de imissão na posse de bem arrematado pela Agravada. O título de propriedade em nome da Agravada, derivado de arrematação do imóvel promovida pelo agente financeiro em execução extrajudicial, autoriza o deferimento da liminar de imissão na posse, ainda mais considerando a posse originária derivada da

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

> aquisição, que a desvincula das anteriores. A posse dos Agravantes se modificou a partir da adjudicação do bem pelo agente financeiro e arrematação pela Agravada em leilão extrajudicial, motivo porque nada justifica reformar a decisão agravada. Recurso desprovido. Considerando constar dos autos notificação extrajudicial para desocupação voluntária (fls. 30/33), sem atendimento pelos réus, DEFIRO A IMISSÃO LIMINAR NA POSSE do imóvel objeto da lide. Expeça-se mandado de citação, com prazo de 15 dias para resposta, e de imissão na posse. Correrá às expensas da parte autora eventuais despesas de arrombamento e guarda de bens móveis eventualmente deixados no local, nomeando-se a mesma como depositária de tais bens."

Os agravantes aduzem que estavam pagando as mensalidades do financiamento do imóvel em que residem, mas por dificuldades financeiras, deixaram de pagar as prestações. Com isso, o imóvel foi arrematado pelo agravado. Contudo, afirmam que a execução extrajudicial através do qual o bem foi leiloado é nula, posto que tentaram inúmeras vezes uma composição da dívida sem êxito. Alega que o desfecho do processo 0228242-21.2016.8.19.0001 (ação de execução de título extrajudicial) vai interferir completamente no desfecho do processo de imissão na posse, cuja decisão liminar ora deferida poderá acarretar prejuízos à parte agravante.

Indeferimento do efeito suspensivo (doc 0015).

Ofício do Juízo *a quo* (doc 0022), prestando informações e informando que manteve a decisão agravada por seus próprios fundamentos. Contrarrazões. (doc 0026)

Passo ao **VOTO**.

Conheço do recurso eis que tempestivo, e por estarem presentes os demais requisitos de sua admissibilidade.

Os agravantes recorrem contra o deferimento da imissão liminar na posse em favor do agravado na ação de imissão de posse de nº 0269574-65.2016.8.19.0001 (último andamento: em 21/11/2017 exarada certidão de intimação dos advogados do ora agravado para apresentação de réplica).

Aduzem os agravantes que o imóvel em que residem foi levado a leilão e arrematado através de execução extrajudicial pelo agravado em maio de 2016, uma vez que deixaram de pagar as prestações em meados de 2011. Entretanto, esclarecem que tentaram na época uma composição junto ao credor fiduciário Banco Opportunity, mas este não demonstrou interesse em renegociar a dívida, tampouco de solucionar o impasse.

Em que pesem as tentativas de negociação, alegam os agravantes que foram surpreendidos com o leilão, posto que nem receberam comunicação qualquer para purgar a mora e por isso ingressaram com ação anulatória de execução extrajudicial de nº 0228242-21.2016.8.19.0001 em face do Banco Opportunity (último andamento: 18/10/2017 grupo de sentença) que também tramita na 50ª Vara Cível da Comarca da Capital.

Frise-se que, na **ação anulatória de execução extrajudicial** de nº 0228242-21.2016.8.19.0001 ajuizada pelos agravantes, o magistrado **não deferiu nenhuma tutela em favor dos mesmos**, considerando inclusive que, *verbis*:

> *"**No caso concreto, analisando-se os documentos juntados aos autos pela parte autora, verifica-se que não há comprovação mínima dos fatos narrados na petição**. **A parte autora confessa que é inadimplente** e que buscou a renegociação do contrato com a parte ré, mas não junta documentos que comprovem tal alegação. A planilha de fls. 75/77 demonstra somente o histórico dos débitos da parte autora, sem assinaturas das partes, portanto, não configura instrumento de renegociação de dívida. Logo, com base em juízo de probabilidade formado no exercício de cognição sumária, não considero provável a*

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

> *existência do direito à suspensão dos efeitos do leilão e da arrematação do imóvel, afirmado pelo demandante (artigo 300, caput, NCPC). Posto isso, reputo ausente, no caso, um dos requisitos legais para a concessão da tutela provisória de urgência antecipada - a probabilidade de existência do direito (artigo 300, caput, NCPC) - e, por consequência, INDEFIRO A TUTELA ANTECIPADA postulada..."*

De fato, trata-se na origem de ação de imissão na posse ajuizada pelo agravado, arrematante de bem imóvel em leilão extrajudicial, com pedidos de arbitramento e cobrança de taxa de ocupação e de ressarcimento das despesas *propter rem* vencidas até a data da imissão.

Alega a parte autora, ora agravada, que os agravantes continuam no imóvel, ocupando-o indevidamente, sem pagarem por nada, sendo certo que tinham plena ciência da arrematação e mesmo assim quedaram-se inertes. Juntou inclusive carta de arrematação do imóvel em seu nome como legítimo adquirente (doc 0050).

Em contrarrazões, o agravado lembra a circunstância de nenhuma tutela ter sido deferida em favor dos agravantes, autores da ação anulatória de execução extrajudicial, ao tempo em que **ressalta a confissão de inadimplência**. Informa o agravado que no valor da arrematação foram acrescidos IPTU, condomínio, etc, porque sequer pagaram os impostos e cotas condominiais.

O agravado noticia que também **procedeu à notificação extrajudicial**, **para desocupação do imóvel**, como determinado pela Lei nº 9.514/97 art. 30 a seguir transcrito:

> "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.

> Parágrafo único. Nas operações de financiamento imobiliário, inclusive nas operações do Programa Minha Casa, Minha Vida, instituído pela Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, com recursos advindos da integralização de cotas no Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), uma vez averbada a consolidação da propriedade fiduciária, as ações judiciais que tenham por objeto controvérsias sobre as estipulações contratuais ou os requisitos procedimentais de cobrança e leilão, **excetuada a exigência de notificação do devedor fiduciante, serão resolvidas em perdas e danos e não obstarão a reintegração de posse de que trata este artigo**. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)"

Dessa forma, correto o magistrado que considerou demonstrada a propriedade por parte do agravado, que **adquiriu o imóvel** decorrente de **carta de arrematação devidamente registrada** e assim sendo, ilegítima é a posse dos agravantes, culminando no deferindo da liminar na posse do imóvel em favor do recorrido. Segue-se exemplo jurisprudencial, verbis:

> "0014418-59.2015.8.19.0212 - APELAÇÃO - Des(a). ANA MARIA PEREIRA DE OLIVEIRA - Julgamento: 21/09/2017 - VIGÉSIMA SEXTA CÂMARA CÍVEL CONSUMIDOR – Ação de imissão de posse do imóvel adquirido pelo Autor e que está ocupado pelos Réus, com pedido cumulado de indenização por dano moral. Sentença que julgou procedente, em parte, o pedido para imitir o Autor na posse do imóvel, reconhecida a sucumbência recíproca. Apelação dos Réus. Rejeição da preliminar de cerceamento de defesa. Manifestação dos Apelantes nas ações em apenso que contém os argumentos de sua defesa, não se vislumbrando prejuízo com o julgamento antecipado da lide. **Apelado que adquiriu o imóvel em leilão extrajudicial do qual os Apelante tiveram ciência e não purgaram a mora. Registro do título aquisitivo que garante a imissão na posse ao Apelado.** Inadimplência do contrato de promessa de compra e venda e financiamento imobiliário que pode acarretar a perda do bem e que ficou comprovada nas ações de revisional e cautelar conexas. Leilão extrajudicial que observou as formalidades legais, tendo sido o imóvel validamente arrematado. Pretensão de imposição aos Réus do ônus da sucumbência formulada em contrarrazões de que não se conhece, pois não foi adotada a via recursal adequada. Desprovimento da apelação."

Por conseguinte, a decisão agravada deve ser mantida.

Ex positis, voto no sentido de conhecer e **NEGAR PROVIMENTO** ao recurso.

Rio de Janeiro, de de 2017.

Desembargador **MARCELO LIMA BUHATEM**
Relator