

Órgão	3ª Turma Cível
Processo N.	APELAÇÃO CÍVEL 0715094-45.2023.8.07.0009
APELANTE(S)	ANDREIA GOMES DA SILVA
APELADO(S)	IMPAR ADMINISTRACAO DE IMOVEIS LTDA
Relator	Desembargador ROBERTO FREITAS FILHO
Acórdão N°	2023425

EMENTA

APELAÇÃO. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE. IMÓVEL ARREMATADO EM LEILÃO EXTRAJUDICIAL. SUSPENSÃO DA AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE ATÉ O JULGAMENTO DA AÇÃO ANULATÓRIA. IMPOSSIBILIDADE. TERCEIRO ARREMATANTE DE BOA-FÉ. TAXA DE OCUPAÇÃO DEVIDA. ARTIGO 37-A Nº 9.514/97. RECURSO NÃO PROVIDO. SENTENÇA MANTIDA. HONORÁRIOS MAJORADOS.

I. Caso em exame

1. Cuida-se de Apelação interposta pela parte Ré em face da parte Autora contra sentença proferida na “ação de imissão na posse” que julgou procedente os pedidos constantes na inicial.

II. Questão em discussão

2. O cerne da controvérsia está em se saber se se a parte Autora possui, ou não, direito de se imitir na posse do imóvel objeto da controvérsia.

III. Razões de decidir

3. A imissão na posse do adquirente de imóvel por meio de arrematação em leilão público promovido pelo credor fiduciário, levado a efeito em execução extrajudicial do imóvel é assegurada pelo art. 37, § 2º do Decreto 70/66; além do art. 30 da Lei 9.514 /97, bem como pelo artigo 1.228, do Código Civil.

4. Eventuais nulidades ocorridas no leilão extrajudicial envolvendo o imóvel objeto da demanda petítória não podem ser opostas em face do arrematante, o qual, na condição de terceiro de boa-fé, adquiriu legitimamente a propriedade do credor hipotecário e, por conseguinte, tem direito a ser imitido na posse do bem. 4.1 Há óbice para a suspensão da ação de imissão de posse até o julgamento de ação anulatória na qual se discute eventual nulidade na arrematação, por ser matéria estranha ao arrematante do bem, vez que as prejudicialidades externas suscitadas não podem interferir nos legítimos direitos do terceiro adquirente de boa-fé.

5. No caso em questão, a legalidade do procedimento de leilão extrajudicial foi amplamente debatida no processo nº 0714985-31.2023.8.07.0009, no qual foi proferida sentença de mérito que confirmou a regularidade do referido procedimento, reconhecendo a inexistência de quaisquer vícios que pudessem comprometer a validade do ato. Posteriormente, essa decisão foi integralmente mantida em grau recursal, por meio de acórdão que reafirmou os fundamentos da decisão de primeira instância, ratificando a legitimidade do processo de alienação fiduciária em questão, já transitada em julgado.

6. Nos termos do art. 37-A da Lei nº 9.514 /1997, com redação dada pela Lei nº 13.465 /2017, deve ser assegurado ao adquirente do imóvel a percepção de taxa de ocupação do imóvel, desde a consolidação da propriedade fiduciária.

IV. Dispositivo e tese

7. Apelação desprovida.

Tese de julgamento: Eventuais nulidades no leilão extrajudicial e o direito de retenção do imóvel não podem ser opostas ao arrematante de boa-fé, que adquiriu legitimamente a propriedade. Assim, desde que observada presença dos requisitos legais, o arrematante tem direito à imissão na posse do bem, e não cabe suspender a ação de imissão de posse até o julgamento de ação anulatória, pois questões externas à arrematação não afetam os direitos do terceiro adquirente de boa-fé.

ACÓRDÃO

Acordam os Senhores Desembargadores do(a) 3ª Turma Cível do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, ROBERTO FREITAS FILHO - Relator, LUÍS GUSTAVO B. DE OLIVEIRA - 1º Vogal e ANA MARIA FERREIRA DA SILVA - 2º Vogal, sob a Presidência do Senhor Desembargador ROBERTO FREITAS FILHO, em proferir a seguinte decisão: CONHECER E NEGAR PROVIMENTO, UNÂNIME, de acordo com a ata do julgamento e notas taquigráficas.

Brasília (DF), 25 de Julho de 2025

Desembargador ROBERTO FREITAS FILHO
Presidente e Relator

RELATÓRIO

Cuida-se de Apelação interposta pela parte Ré, ANDREIA GOMES DA SILVA em face da parte Autora, IMPAR ADMINISTRACAO DE IMOVEIS LTDA, contra sentença (ID 69925637), devidamente integrada pela decisão que negou provimento aos embargos de declaração (ID 69925644), proferida na “ação de imissão na posse” que julgou procedente os pedidos constantes na inicial.

Reproduzo o relatório da sentença (ID 69925637):

Trata-se de ação de conhecimento sob o procedimento comum ajuizada por IMPAR ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA em desfavor de ANDRÉIA GOMES DA SILVA.

Sustenta a parte autora na inicial (ID. 172450920) que adquiriu o imóvel situado na QR 516, Conjunto 09, Casa 21, em Samambaia/DF, CEP: 72.314-309, por meio de leilão extrajudicial, realizado em 17/08/2023, após a consolidação da propriedade em favor do credor fiduciário em razão do inadimplemento do contrato pelo devedor fiduciante. Aduz que, apesar de regularmente notificada, a requerida permanece no imóvel, ocupando-o de forma indevida, o que lhe tem causado prejuízos.

Apresenta argumentos de direito que entende embasarem seu pedido. Ao final, requer: (i) a antecipação dos efeitos da tutela, com a determinação da imissão do autor na posse do imóvel individualizado na inicial; (ii) no mérito, a confirmação definitiva da tutela de urgência; (iii) a condenação da parte requerida ao pagamento de taxa mensal de ocupação, no valor mensal de R\$ 1.714,00 (mil setecentos e quatorze reais), pelo período que indevidamente ocupou o imóvel; (iv) a condenação da parte requerida ao pagamento das verbas sucumbenciais. A parte autora juntou procuração (ID. 172450938), documentos e recolheu custas processuais.

Deferida a tutela de urgência (ID. 172763673).

Citada, a parte requerida ofereceu contestação (ID. 177644656). Na ocasião, sustentou a inexistência de irregularidades na ocupação do imóvel, alegando que não houve cumprimento integral dos requisitos legais para a consolidação da propriedade e o leilão. Ao final, requereu a gratuidade de justiça e a suspensão do feito até que fosse proferida sentença de mérito na ação de anulação de leilão extrajudicial, que tramita sob os autos de nº 0714985-31.2023.8.07.0009, e pugnou pela improcedência do pleito autoral e pela condenação da parte requerente nas verbas sucumbenciais.

A parte requerida interpôs agravo de instrumento em desfavor da decisão que deferiu a tutela de urgência, tendo o relator da 3ª Turma Cível deferido parcialmente a concessão de efeito suspensivo ativo para sobrestar o processo na origem até o julgamento do agravo interposto (ID. 177836058).

Determinado a suspensão do processo (ID. 178604206).

Sobreveio decisão definitiva referente ao agravo de instrumento interposto pela parte requerida, tendo a 3ª Turma Cível conhecido e negado provimento ao recurso, revogando a decisão monocrática que deferiu o pedido de concessão de efeito suspensivo (ID. 193973071).

Determinado a expedição de mandado de imissão na posse (ID. 195219423).

Sobreveio certidão confirmando a imissão de posse em favor da parte autora (ID. 209555235).

A parte autora, intimada, apresentou réplica (ID. 214700198), oportunidade em que reforçou os argumentos esposados na inicial.

Os autos vieram conclusos para sentença.

Em suas razões recursais (ID 69925647), a Apelante sustenta, em suma, a necessidade de suspensão dos efeitos da imissão até o julgamento definitivo do processo nº 0714985-31.2023.8.07.0009, que questiona a validade dos atos expropriatórios, ou seja, dos procedimentos de leilão extrajudicial, bem como a ilegalidade da taxa de ocupação.

Por fim, requer “o provimento integral do recurso, com a reforma da decisão apelada, para que sejam reconhecidas as nulidades apontadas e a suspensão dos efeitos da imissão na posse, bem como a suspensão da cobrança de taxa de ocupação, até a solução definitiva da controvérsia sobre a titularidade do imóvel.

Não recolhido o preparo, em razão da gratuidade de justiça concedida.

O Apelado apresentou contrarrazões (ID 69925650). Aduz, em suma, que *“as questões de nulidade foram enfrentadas e decididas em autos já transitado em julgado, a questão possessória foi resolvida nestes autos, em sede de antecipação de tutela, e os argumentos da presente apelação são absolutamente estéreis, com foco em questões já transitadas em julgado muito antes do próprio recurso, razão pela qual se infere que se trata de mero automatismo recursal”*.

VOTOS

O Senhor Desembargador ROBERTO FREITAS FILHO - Relator

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço da apelação e a recebo no duplo efeito, nos termos do art. 1.012 do CPC, exceto no que se refere ao dispositivo da sentença que confirmou a tutela de urgência, nos termos do § 1º, do referido artigo, o qual surtirá seus jurídicos efeitos.

O cerne da controvérsia está em se saber se se a parte Autora possui, ou não, direito de se imitir na posse do imóvel objeto da controvérsia.

A ação de imissão na posse funda-se nos direitos de propriedade e de sequela que lhe são inerentes, tendo por finalidade a investidura na própria posse, firmada no domínio sobre o imóvel. Assim, a imissão na posse é direito de quem detenha o domínio da coisa, sem nunca haver exercido a posse.

A imissão na posse do adquirente de imóvel por meio de arrematação em leilão público promovido pelo credor fiduciário, levado a efeito em execução extrajudicial do imóvel é assegurada pelo art. 37, § 2º do Decreto 70/66; além do art. 30 da Lei 9.514 /97, bem como pelo artigo 1.228, do Código Civil.

Eventuais nulidades ocorridas no leilão extrajudicial e direito de retenção envolvendo o imóvel objeto da demanda petítória não podem ser opostas em face do arrematante, o qual, na condição de terceiro de boa-fé, adquiriu legitimamente a propriedade do credor hipotecário e, por conseguinte, tem direito a ser imitado na posse do bem.

Nesse contexto, há óbice para a suspensão da ação de imissão de posse até o julgamento de ação anulatória, na qual se discute eventual nulidade na arrematação, por ser matéria estranha ao arrematante do bem, vez que as prejudicialidades externas suscitadas não podem interferir nos legítimos direitos do terceiro adquirente de boa-fé.

Entretanto, importante ressaltar que a legalidade do procedimento de leilão extrajudicial foi amplamente debatida no processo nº 0714985-31.2023.8.07.0009, no qual foi proferida sentença de mérito que confirmou a regularidade do referido procedimento, reconhecendo a inexistência de quaisquer vícios que pudessem comprometer a validade do ato. Posteriormente, essa decisão foi integralmente mantida em grau recursal, por meio de acórdão que reafirmou os fundamentos da decisão de primeira instância, ratificando a legitimidade do processo de alienação fiduciária em questão, já transitada em julgado. Confira-se:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO ANULATÓRIA DE EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. INOVAÇÃO RECURSAL. RECONHECIDA. CONHECIMENTO PARCIAL DO RECURSO. LEILÃO. IRREGULARIDADES. AUSÊNCIA DE INTIMAÇÃO PESSOAL. DESNECESSIDADE. CITAÇÃO REALIZADA POR CORRESPONDÊNCIA. VALOR DA ARREMATACÃO. VALOR PRÓXIMO AO PREVISTO NO CONTRATO. OBSERVÂNCIA. EXCESSO DE EXECUÇÃO. NÃO VERIFICADO. BEM DE FAMÍLIA DADO EM GARANTIA. VALIDADE. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO. SENTENÇA MANTIDA. HONORÁRIOS MAJORADOS

1. Nos termos do art. 27, § 2º-A, da Lei 14.711/2023, o devedor deve ser avisado sobre as datas, os horários e os locais dos leilões por meio de correspondência enviada aos endereços constantes do contrato e ao endereço eletrônico.

2. O contrato que serve de título ao negócio fiduciário deve conter a indicação do valor do imóvel para efeito de venda em leilão (artigo 24, inciso VI da Lei 9.514/97). O artigo 27 exige que na primeira hasta o imóvel seja arrematado por valor igual ou superior ao indicado. Caso não seja alcançado tal valor, o bem pode ser alienado em segunda hasta por valor “igual ou superior ao valor integral da dívida garantida pela alienação fiduciária, das despesas, inclusive emolumentos cartorários, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais, podendo, caso não haja lance que alcance referido valor, ser aceito pelo credor fiduciário, a seu exclusivo critério, lance que corresponda a, pelo menos, metade do valor de avaliação do bem”. A arrematação ocorreu em segunda hasta por valor próximo ao indicado pelas partes.

3. A não purgação da mora enseja o vencimento antecipado da dívida. O valor, portanto, não se limita ao valor das parcelas inadimplidas. Assim, não há que se falar em excesso na execução e desproporcionalidade entre o valor da dívida e o valor do imóvel leilado.

4. A Lei 8.009/90, em seu art. 3º, V, afasta a impenhorabilidade do imóvel residencial quando o bem é dado em alienação fiduciária. A sentença deve ser mantida.

5. Recurso conhecido e não provido. Honorários majorados.

A Apelante questiona ainda a exigibilidade da taxa de ocupação, em razão da discussão da validade e da legalidade de todos os atos expropriatórios relativos ao imóvel em questão nos autos da ação anulatória acima referida.

Contudo, transitada em julgado a decisão que afastou as nulidades suscitadas, conforme acima descrito, a questão perde o seu objeto. Ademais, nos termos do art. 37-A da Lei nº 9.514 /1997, com redação dada pela Lei nº 13.465 /2017, deve ser assegurado ao adquirente do imóvel a percepção de taxa de ocupação do imóvel, desde a consolidação da propriedade fiduciária.

Esclareça-se que o valor estipulado pelo Juízo de origem para a taxa de ocupação não foi objeto de irresignação recursal.

Com essas considerações, **CONHEÇO DO RECURSO e NEGÓ-LHE PROVIMENTO.**

Em razão da sucumbência recursal do Apelante, majoro os honorários advocatícios para 12% (doze por cento) sobre o valor da condenação, nos termos do art. 85, § 11, do CPC, cuja exigibilidade ficará suspensa, nos termos do art. 98, § 3º, do CPC.

É como voto.

O Senhor Desembargador LUÍS GUSTAVO B. DE OLIVEIRA - 1º Vogal

Com o relator

A Senhora Desembargadora ANA MARIA FERREIRA DA SILVA - 2º Vogal

Com o relator

DECISÃO

CONHECER E NEGAR PROVIMENTO, UNÂNIME