

**TJDFT**

Poder Judiciário da União

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITÓRIOS

Órgão	5ª Turma Cível
Processo N.	AGRAVO DE INSTRUMENTO 0751591-17.2025.8.07.0000
AGRAVANTE(S)	JOSE WILSON PORTO
AGRAVADO(S)	JORGE DA SILVA FERREIRA e ZOURAIDE FRANCISCA MAIA
Relatora	Desembargadora LEONOR AGUENA
Acórdão Nº	2121910

EMENTA

Ementa: DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. GRATUIDADE DE JUSTIÇA. EXCEÇÃO DE NOTIFICAÇÃO DO DEVEDOR. INAPLICABILIDADE. PREJUDICIALIDADE EXTERNA HETEROGÊNEA. NÃO CONFIGURAÇÃO. BOA-FÉ OBJETIVA. PROTEÇÃO DO ARREMATANTE. RECURSO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1 - Agravo de instrumento interposto contra decisão que, em ação de imissão na posse, deferiu tutela de urgência para determinar a desocupação de imóvel objeto de alienação fiduciária consolidada, fixando o prazo de 60 dias para saída voluntária.

2 - Os agravantes pleiteiam a reforma da decisão e a concessão de gratuidade de justiça, sustentando a existência de prejudicialidade externa em razão de ação anulatória ajuizada perante a Justiça Federal, na qual questionam a regularidade da notificação pessoal para purgação da mora, fundamento que atrairia a exceção do art. 30, parágrafo único, da Lei nº 9.514/97.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

3 - Há três questões em discussão: (i) a subsistência do agravo interno interposto contra decisão monocrática, diante do julgamento colegiado do agravo de instrumento; (ii) a manutenção da gratuidade de justiça deferida aos agravantes; (iii) a possibilidade de concessão de imissão liminar na posse, à luz do art. 30, parágrafo único, da Lei nº 9.514/1997, quando pendente ação anulatória que discute a regularidade da notificação do devedor fiduciante.

III. RAZÕES DE DECIDIR

4 - Agravo interno — perda de objeto. O agravo interno interposto contra a decisão monocrática concessiva do efeito suspensivo, com posterior manifestação de desistência ainda pendente de homologação, restou absorvido pelo julgamento do mérito do agravo de instrumento, não subsistindo utilidade prática autônoma, razão pela qual foi julgado prejudicado.

5 - Gratuidade de justiça — manutenção. A gratuidade de justiça deferida em decisão interlocutória anterior não merece reforma, pois a parte agravada não demonstrou, de forma inequívoca, mudança positiva na situação econômico-financeira dos agravantes capaz de afastar a presunção relativa de hipossuficiência, nos termos do art. 99, § 3º, do CPC, e do art. 100 do CPC.

6 - Probabilidade do direito — A exceção prevista no art. 30, parágrafo único, da Lei nº 9.514/1997 exige controvérsia juridicamente relevante quanto à notificação do devedor, não bastando alegação desacompanhada de substrato probatório, inexistente no caso. O procedimento de notificação extrajudicial mostrou-se regular, com múltiplas tentativas pessoais e posterior notificação por edital, além de evidências de ciência dos devedores acerca dos atos expropriatórios.

7 - Prejudicialidade externa heterogênea — Não se configura prejudicialidade externa entre a ação de imissão na posse e a ação anulatória de leilão extrajudicial, por ausência de relação de dependência lógica necessária entre as demandas. O arrematante de boa-fé, titular de propriedade regularmente registrada, possui direito à imissão na posse, sendo inoponíveis, na via possessória, alegações de nulidade do procedimento expropriatório.

7.1 - Nos termos do art. 30, parágrafo único, da Lei nº 9.514/97 (redação da Lei nº 14.711/2023), controvérsias sobre o procedimento extrajudicial resolvem-se em perdas e danos e não obstam a imissão na posse, salvo se demonstrada

irregularidade na notificação com suporte probatório mínimo, o que não ocorreu no caso, ante o indeferimento da liminar no juízo federal.

7.2 - O comportamento evasivo do devedor, que dificulta a notificação pessoal e a citação, impede a invocação de nulidade a que ele próprio deu causa, em observância ao princípio da boa-fé objetiva e à vedação de se beneficiar da própria torpeza.

8 – Direito de posse - O registro do título na matrícula imobiliária confere ao adquirente o direito à posse, sendo a permanência dos antigos devedores no imóvel, após a consolidação da propriedade, considerada posse injusta e fonte de enriquecimento sem causa.

9 – Decisão liminar concedida - O efeito suspensivo anteriormente deferido em cognição sumária deve ser revogado, pois o amadurecimento da instrução recursal — com a formação do contraditório, a juntada das contrarrazões e o reiterado indeferimento da tutela de urgência na ação anulatória pelo juízo federal — evidencia a inadequação da medida liminar concedida, não mais subsistindo os fundamentos aptos a justificar a manutenção da medida.

12 – Direito à recomposição dos danos - O desprovidimento do recurso não implica negação absoluta de eventual direito dos agravantes: caso a ação anulatória seja julgada procedente pela Justiça Federal, com reconhecimento de nulidade do procedimento extrajudicial, poderão postular a recomposição dos danos pela via indenizatória, nos termos do art. 30, parágrafo único, da Lei nº 9.514/1997.

IV. DISPOSITIVO E TESE

13 - Agravo interno julgado prejudicado. Efeito suspensivo revogado. Recurso conhecido e desprovido.

Tese de julgamento: “1 - A revogação da gratuidade de justiça exige prova inequívoca da capacidade financeira da parte beneficiária. 2 - A exceção do art. 30, parágrafo único, da Lei nº 9.514/1997 demanda controvérsia relevante e comprovada quanto à notificação do devedor. 3 - A ação anulatória de leilão extrajudicial não configura prejudicialidade externa em relação à ação de imissão na posse. 4 - O arrematante de boa-fé, com título registrado, tem direito à imissão na posse independentemente de discussão sobre nulidades do procedimento expropriatório. 5 - Eventuais vícios do procedimento devem ser resolvidos em perdas e danos, não impedindo a imissão na posse.”

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 98, VIII e § 5º, 99, §§ 1º a 7º, 100, 300, 313, V, a, 437, § 1º; Lei nº 9.514/1997, art. 26, 26-A, 27, 30 *caput* e parágrafo único e 37-A (com redação dada pela Lei nº 14.711/2023).

Jurisprudência relevante citada: TJDF, Acórdão 1984262, Rel. Ana Cantarino, 5ª Turma Cível, j. 27/03/2025; TJDF, Acórdão 1981508, Rel. Lucimeire Maria da Silva, 5ª Turma Cível, j. 20/03/2025; TJDF, Acórdão 1989706, Rel. Robson Teixeira de Freitas, 8ª Turma Cível, j. 22/04/2025; TJDF, Acórdão 1988645, Rel. Fernando Habibe, 4ª Turma Cível, j. 03/04/2025; TJDF, Acórdão 1741013, Rel. José Firmo Reis Soub, 8ª Turma Cível, j. 08/08/2023; STJ, AREsp nº 2.791.003/GO, Rel. Min. Moura Ribeiro, 3ª Turma, j. 24/11/2025; TJDF, Acórdão 2091921, Rel. Carlos Pires Soares Neto, 1ª Turma Cível, j. 11/02/2026; TJDF, Acórdão 1785361, Rel. José Firmo Reis Soub, 8ª Turma Cível, j. 14/11/2023; TJDF, Acórdão 2034080, Rel. Aiston Henrique de Sousa, 4ª Turma Cível, j. 14/08/2025; TJDF, Acórdão 1284516, Rel. Gislene Pinheiro de Oliveira, 7ª Turma Cível, j. 16/09/2020; TJDF, Acórdão 1624042, Rel. Sandoval Oliveira, 2ª Turma Cível, j. 28/09/2022.

ACÓRDÃO

Acordam os Senhores Desembargadores do(a) 5ª Turma Cível do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, LEONOR AGUENA - Relatora, ANA CANTARINO - 1º Vogal e MARIA IVATÔNIA - 2º Vogal, sob a Presidência da Senhora Desembargadora LUCIMEIRE MARIA DA SILVA, em proferir a seguinte decisão: JULGAR PREJUDICADO O AGRAVO INTERNO. REVOGAR O EFEITO SUSPENSIVO. CONHECER. NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO. UNÂNIME, de acordo com a ata do julgamento e notas taquigráficas.

Brasília (DF), 14 de maio de 2026

Desembargadora LEONOR AGUENA
Relatora

RELATÓRIO

Trata-se de agravo de instrumento (ID 78684886), com pedido de antecipação de tutela recursal de efeito suspensivo, interposto em face da decisão (ID 253864205, dos autos originais) proferida pelo Juízo da 2ª Vara Cível do Gama que nos autos da ação de imissão na posse com pedido de tutela de urgência, de nº 0714254-79.2025.8.07.0004 ajuizada por JOSÉ WILSON PORTO, ora agravante, em desfavor de JORGE DA SILVA FERREIRA e ZOURAIDE FRANCISCA MAIA, ora agravantes, deferiu os pedidos (ID 253000026, dos autos originais) de concessão de tutela de urgência, nos seguintes termos, *in verbis* (grifos originais):

Inicialmente, inclua a Sra. ZOURAIDE FRANCISCA MAIA, CPF 717.430.901-10, no pólo passivo.

Trata-se de ação de imissão na posse ajuizada por JOSÉ WILSON PORTO, que alega ter adquirido o imóvel objeto da matrícula de nº 42.054 do 5º Cartório de Registro de Imóveis do DF, mediante arrematação em leilão extrajudicial promovido pela Caixa Econômica Federal, e que, apesar da consolidação da propriedade em seu nome, o bem permanece ocupado indevidamente pela parte ré, a qual se recusa a desocupar o imóvel mesmo após notificações extrajudiciais e tentativas frustradas de desocupação amigável. Requer, liminarmente, sua imediata imissão na posse do bem.

É o relatório. Decido.

Nos termos do art. 300 do CPC, a concessão da tutela de urgência pressupõe a probabilidade do direito alegado e o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo, desde que a medida seja reversível.

A probabilidade do direito alegado pelos autores encontra-se presente e é forte, uma vez que instruíram o processo com a prova de que adquiriram o imóvel em leilão extrajudicial promovido pela Caixa Econômica Federal, que por sua vez constava na matrícula como credora fiduciária (ID 253000029), de modo que o caso é regido pelo art. 30 da Lei 9.514/97, que garante ao adquirente do imóvel em leilão extrajudicial, no caso de alienação fiduciária, o direito de obter a posse do imóvel liminarmente, com prazo de desocupação de 60 dias.

Os autores também demonstraram que a consolidação da propriedade fiduciária ocorreu em 06/10/2025 (R.18-42.054).

Assim, o caso se enquadra perfeitamente no art. 30 da Lei 9.514/97, pois, tendo os autores a propriedade, têm direito à obtenção da posse para que possam usufruir do imóvel.

O perigo de dano é exatamente gerado com a privação do uso e da fruição do bem, pois, por mais que em tese os autores possam ter direito de cobrar da ocupante a taxa de ocupação e os demais valores pleiteados na inicial até a data da imissão na posse, não se sabe se o adimplemento irá ocorrer, sendo incerto o ressarcimento dos prejuízos gerados pela permanência irregular.

Quanto ao risco na concessão da liminar, esta é relacionada à tentativa dos requeridos de reaverem a propriedade do imóvel. Contudo, a mera existência de ação anulatória da venda do imóvel em trâmite na Justiça Federal não impede a imissão na posse, especialmente porque foi indeferido pedido de antecipação de tutela para suspender os efeitos da alienação.

O TJDF tem decidido, inclusive, que:

“Eventual demanda anulatória do leilão e/ou de revisão contratual ajuizada pelo devedor contra o agente financeiro não constitui prejudicial externa da demanda de imissão na posse” e que “o arrematante do imóvel, com título registrado no fôlio real, tem o direito de ser liminarmente imitado na posse do bem.”

(Acórdão 1384932, 07092951920218070000, Rel. Des. Fernando Habibe, 4ª Turma Cível, julgado em 10/11/2021, DJe 22/11/2021)

Quanto ao prazo para a desocupação, indefiro o pedido dos autores para que seja imediata, pois a Lei 9.514/97 é silente quanto ao marco inicial, e a jurisprudência tem entendido que o prazo de 60 dias deve ser contado a partir da ciência da decisão judicial que concede a liminar, e não de momento anterior. Ademais, os autores só se tornaram proprietários do imóvel com o registro da escritura pública de compra e venda, razão pela qual não se justifica a contagem retroativa do prazo.

Ante o exposto, DEFIRO A TUTELA DE URGÊNCIA para determinar a imissão dos autores na posse do imóvel localizado na situado na Quadra 12, Conjunto E, Casa 15, Setor Sul, Gama/DF, objeto da matrícula de nº 42.054, do 5º Cartório de Registro de Imóveis do DF

Expeça-se mandado de imissão na posse e de intimação da parte ré para que desocupe o imóvel no prazo de 60 (sessenta) dias contados da data da efetiva intimação (e não da juntada aos autos do mandado cumprido), sob pena de desocupação forçada.

Cite-se a parte ré por meio do mesmo mandado.

Deverá constar no mandado que o prazo de desocupação voluntária será contado em dias corridos, e não em dias úteis, por não se tratar de prazo processual regido pelo CPC, devendo transcorrer inclusive durante o recesso judiciário e nos

períodos de suspensão processual previstos no art. 220 do CPC.

Cumpra-se em regime de urgência, inclusive contra eventuais terceiros ocupantes, autorizando-se, em caso de necessidade, o uso de força policial e arrombamento.

Deixo de designar, neste momento, audiência de conciliação e mediação junto ao NUVIMEC, em razão da suspensão da pauta de audiência daquela unidade, pela decisão (4203889) PA SEI 0002515/2025, do Segundo Vice-Presidente, sem prejuízo de designá-la oportunamente, se o caso dos autos mostrar que será adequada para abreviar o acesso das partes à melhor solução da lide.

CITE-SE A PARTE REQUERIDA para contestar no prazo de 15 (quinze) dias, a contar da juntada aos autos do(s) comprovante(s) de citação (art. 231 do CPC), sob pena de revelia (perda do prazo para apresentar defesa) e de serem considerados verdadeiros os fatos descritos no pedido inicial (art. 344 do CPC).

Advirta(m)-se o(as) Réu(és) de que a contestação deverá ser apresentada por advogado.

Retornado o mandado sem cumprimento, ou seja, não sendo a parte requerida encontrada no endereço declinado na inicial, remetam-se os autos a este Juízo para que seja efetivada a consulta perante os Órgãos Conveniados ao TJDF (BACENJUD, RENAJUD, SIEL e INFOSEG) para que seja realizada a pesquisa de endereços.

Não logrando êxito nas referidas pesquisas, intimem-se a parte autora para indicar o atual paradeiro da parte requerida (em diligências pessoais), sob pena de extinção do feito.

Havendo requerimento específico, incidente, intervenção de terceiro, reconvenção, transcurso de prazo "in albis" ou dúvida, venham-me conclusos.

CONCEDO FORÇA DE MANDADO À PRESENTE DECISÃO.

Inconformada, a parte ré interpõe agravo pugnando pela reforma da decisão e aduz, em suma, que a decisão agravada não observou a exceção contida no artigo 30, parágrafo único, da Lei nº 9.514/97. Alegam que a Ação Anulatória em curso na Justiça Federal (nº 1090100-27.2025.4.01.3400) discute a ausência de notificação pessoal do devedor para purgar a mora, sendo este um ponto que obsta a concessão da liminar de reintegração de posse, conforme o próprio texto legal.

Os Agravantes defendem a Prejudicialidade Externa Heterogênea (Art. 313, V, 'a', do CPC), alegando que o resultado da Ação Anulatória, se procedente, anulará a venda (efeito *ex tunc*) e retirará o objeto da ação de imissão na posse. Requerem, com urgência, o deferimento do efeito suspensivo e tutela de urgência para a suspensão da Ação de Imissão na Posse e a manutenção dos Agravantes na posse do bem até o trânsito em julgado da ação anulatória.

Em decisão interlocutória desta relatoria (ID 79093716) foi concedida a tutela de urgência para suspender a decisão agravada e concedida a gratuidade de justiça à parte agravante.

O agravado interpôs agravo interno (ID 79721310) contra a referida decisão liminar, apresentando posteriormente pedido de desistência (ID 79863610).

Em contrarrazões ao agravo de instrumento (ID 79926335), o agravado defende a regularidade da notificação por edital após seis tentativas frustradas de ciência pessoal, conforme certidões cartorárias. Argumenta a inexistência de prejudicialidade externa, citando precedentes do STJ e deste Tribunal, e requer o improvimento do recurso.

Em nova manifestação (ID 82262824), o agravado noticiou fato superveniente: a prolação de decisão pelo Juízo da 13ª Vara Federal Cível da SJDF, datada de 17/03/2026, que indeferiu o pedido de tutela de urgência na ação anulatória movida pelos agravantes. Naquela sede, o magistrado federal reconheceu a existência de tentativas concretas de notificação pessoal e a ciência prévia dos devedores acerca do procedimento, afastando a probabilidade do direito à anulação do leilão.

O agravo é tempestivo, parte isenta de preparo, pois concedida gratuidade de Justiça, e corretamente processado.

É o relatório.

VOTOS

A Senhora Desembargadora LEONOR AGUENA - Relatora

Por primeiro, há que se dizer, em sede de juízo de admissibilidade quanto ao conhecimento.

A gratuidade de Justiça pleiteada diz imediatamente com o preparo recursal, pressuposto para o conhecimento do apelo. É certo que pelos arts. 98, VIII, § 5º e 99 do CPC¹, a gratuidade pode ser pedida a qualquer tempo e para incidir sobre parcelas ou valores distintos, podendo ser concedido a qualquer pessoa natural ou pessoa jurídica.

O âmago do benefício é dar acesso da Justiça à população de baixa renda ou aqueles em que os gastos processuais comprometam a subsistência do jurisdicionado. Sob esta angulação e com lastro no novo Código de Processo Civil, consolidou-se o entendimento jurisprudencial segundo o qual se presume como verdadeira, *juris tantum*, a declaração de insuficiência deduzida por aquele que aspira ser contemplado com o benefício da assistência judiciária gratuita (art. 99, § 3º, CPC/2015).

Este juízo, diante do pedido acompanhado de elementos que atestam a baixa capacidade financeira, ausência de declaração de imposto de renda e renda familiar reduzida (IDs 78684890, 78684891 e 78684892) concedeu a gratuidade de justiça (ID 79093716).

Para que haja a contraposição e impugnação da gratuidade concedida, cabe ao impugnante o ônus de demonstrar, de maneira inequívoca, que a situação econômico-financeira da parte requerente lhe permite arcar com as despesas processuais sem comprometer sua capacidade de pagamentos e custeio da vida cotidiana (art. 100 do CPC).

Por sua vez, a parte agravada não apresentou nos autos indicações de que o quadro financeiro da parte agravante tenha se modificado positivamente ou apontado que algum evento extemporâneo tenha ocorrido, o que aumentaria sua disponibilidade monetária a ponto de ter-lhe alçado a um patamar de estabilidade financeira que afastasse a ameaça de sua sobrevivência ou aberto margem de descomprometimento orçamentário com suas obrigações habituais. No caso dos autos, não há comprovação de que os agravantes possuem condições de suportar os encargos processuais.

Neste mesmo sentido, este Tribunal tem decidido, *in verbis* (g.n.):

APELAÇÃO CÍVEL. OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. PRELIMINARES. ILEGITIMIDADE PASSIVA. IMPUGNAÇÃO À GRATUIDADE DE JUSTIÇA. REJEITADAS. MÉRITO. RECUSA DE ATENDIMENTO. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO. RESPONSABILIDADE CIVIL. NÃO CONFIGURADA. DANOS MORAIS. AFASTADOS.

1. A Teoria da Asserção, adotada por grande parte da doutrina e da jurisprudência brasileiras, difunde que a verificação das condições da ação, sendo a legitimidade das partes uma delas, será feita com base na afirmação simples do autor, em sua petição inicial, de ser o réu responsável pelo dano alegado.

2. Em análise às normas de regência, conclui-se que, uma vez deferida a gratuidade de justiça, poderá haver a sua revogação a qualquer tempo, desde que a parte contrária demonstre ter havido uma mudança na situação econômico-financeira existente no momento em que foi concedida a gratuidade, o que não ocorreu nos presentes autos. (...)

6. Recurso conhecido. Preliminares de ilegitimidade passiva e impugnação à gratuidade de justiça rejeitadas. Apelo da operadora ré provido.

(Acórdão 1984262, 0728510-70.2024.8.07.0001, Relator(a): ANA CANTARINO, 5ª TURMA CÍVEL, data de julgamento: 27/03/2025, publicado no DJe: 14/04/2025.)

APELAÇÃO CÍVEL. PROCESSO CIVIL. IMPUGNAÇÃO AO BENEFÍCIO DA JUSTIÇA GRATUITA. REJEIÇÃO. HIPOSSUFICIÊNCIA. PRESUNÇÃO DE VERACIDADE. PRESENÇA DOS REQUISITOS PARA CONCESSÃO DA GRATUIDADE DA JUSTIÇA. AÇÃO DE COBRANÇA. DESPESAS CONDOMINIAIS. OBRIGAÇÃO DE TRATO SUCESSIVO. PARCELAS VINCENDAS. TERMO FINAL. ART. 323 DO CPC. JURISPRUDÊNCIA DO STJ.

1. A presunção de veracidade da alegação de hipossuficiência prevista no art. 99, § 3º, do CPC é relativa, no entanto, a revogação da gratuidade concedida requer a existência de razões fundamentadas, comprovadas por elementos capazes de afastar a referida presunção.

2. Não verificados tais elementos nos autos, imperioso rejeitar a impugnação aos benefícios da justiça gratuita deferidos à parte apelada.

3. Em se tratando de obrigação de trato sucessivo, consoante a inteligência do artigo 323 do Código de Processo Civil, a condenação contempla todas as prestações vencidas no curso do processo, até a sua completa satisfação.

4. O Superior Tribunal de Justiça firmou entendimento no sentido da possibilidade de inclusão das parcelas vincendas do débito referente às taxas condominiais, tanto na fase de conhecimento como na fase de cumprimento de sentença, até que haja o cumprimento integral da obrigação.

5. Apelação conhecida e parcialmente provida.

(Acórdão 1981508, 0704555-83.2024.8.07.0009, Relator(a): LUCIMEIRE MARIA DA SILVA, 5ª TURMA CÍVEL, data de julgamento: 20/03/2025, publicado no DJe: 03/04/2025.)

APELAÇÃO CÍVEL. CIVIL E PROCESSO CIVIL. ALIMENTOS. IMPUGNAÇÃO. GRATUIDADE DE JUSTIÇA. CONCESSÃO EM 1ª INSTÂNCIA. REJEIÇÃO. FILHA MENOR DE IDADE. BINÔMIO. NECESSIDADE E POSSIBILIDADE. SITUAÇÃO FINANCEIRA DA ALIMENTANTE. DEVER DE SUSTENTO. AMBOS OS PAIS. PENSIONAMENTO ADEQUADO. HONORÁRIOS. SUCUMBÊNCIA. SENTENÇA MANTIDA.

1. A impugnação à gratuidade de justiça, matéria extraída da interpretação lógico-sistemática da petição, não prospera, pois não se encontra acompanhada de prova capaz de afastar a concessão do benefício deferido ao Réu na primeira instância. (...)

6. Apelação conhecida e não provida.

(Acórdão 1989706, 0708131-12.2023.8.07.0012, Relator(a): ROBSON TEIXEIRA DE FREITAS, 8ª TURMA CÍVEL, data de julgamento: 22/04/2025, publicado no DJe: 30/04/2025.)

APELAÇÃO CÍVEL. CONTRATO DE FINANCIAMENTO COM CLÁUSULA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. IMPUGNAÇÃO DA GRATUIDADE DE JUSTIÇA. TAXA DE JUROS. ABUSIVIDADE NÃO COMPROVADA. TARIFA DE CADASTRO E DE REGISTRO DO CONTRATO. LEGALIDADE.

1. A revogação da gratuidade de justiça depende de prova suficiente, não produzida no caso, de que o beneficiário reúne condições de arcar com os custos financeiros do processo sem prejuízo da própria subsistência ou de sua família.

(...)

(Acórdão 1988645, 0710517-91.2023.8.07.0019, Relator(a): FERNANDO HABIBE, 4ª TURMA CÍVEL, data de julgamento: 03/04/2025, publicado no DJe: 30/04/2025.)

Desta feita, a gratuidade de Justiça, deferida em decisão interlocutória anterior, não merece ser reformada.

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conhece-se do agravo de instrumento.

Trata-se de recurso interposto contra decisão proferida pelo Juízo da 2ª Vara Cível do Gama/DF que, nos autos da ação de imissão na posse ajuizada por José Wilson Porto, deferiu tutela de urgência para determinar sua imissão na posse do imóvel objeto da matrícula nº 42.054 do 5º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal, fixando prazo de 60 dias para desocupação voluntária, com autorização de uso de força policial e arrombamento.

Os agravantes insurgem-se contra a decisão sob o fundamento de que ajuizaram ação anulatória perante a Justiça Federal, na qual discutem a regularidade da notificação pessoal para purgação da mora no procedimento de alienação fiduciária, sustentando a incidência da exceção prevista no art. 30, parágrafo único, da Lei nº 9.514/97 e a configuração de prejudicialidade externa.

Em decisão monocrática, foi deferido o benefício da gratuidade de justiça e atribuído efeito suspensivo ao recurso, suspendendo-se os efeitos da tutela deferida na origem até o julgamento colegiado.

Contra essa decisão foi interposto agravo interno, havendo posterior manifestação de desistência, ainda pendente de homologação.

A parte agravada apresentou contrarrazões, defendendo a regularidade do procedimento extrajudicial, a existência de múltiplas tentativas de notificação pessoal e a inaplicabilidade da exceção legal invocada pelos agravantes, pugnando pelo desprovimento do recurso.

Posteriormente, os agravantes apresentaram manifestação restrita aos documentos juntados com as contrarrazões, nos termos do art. 437, §1º, do CPC, reiterando a tese de incidência da exceção prevista no art. 30, parágrafo único, da Lei nº 9.514/97 e da configuração de prejudicialidade externa.

Por sua vez, em 18/03/2026, o agravado comunicou nova decisão da 13ª Vara Federal Cível (17/03/2026), que manteve o indeferimento da tutela de urgência na ação anulatória. O juízo afirmou que não há desconhecimento dos atos extrajudiciais e que faltam elementos para demonstrar a probabilidade jurídica do pedido, reconhecendo que os autores sabiam sobre a consolidação antes dos leilões.

Decido.

I. DO AGRAVO INTERNO

Houve interposição de agravo interno contra a decisão monocrática, seguida de manifestação de desistência ainda pendente de homologação. Todavia, considerando que o presente julgamento aprecia o mérito do agravo de instrumento, inclusive quanto à manutenção ou não da decisão singular, resta absorvida a matéria nele veiculada, não subsistindo utilidade prática autônoma do agravo interno.

Assim, JULGO PREJUDICADO o agravo interno.

II. DO MÉRITO DO AGRAVO DE INSTRUMENTO

II.1. Da interpretação do art. 30, parágrafo único, da Lei nº 9.514/97

Os agravantes sustentam que a exceção prevista no art. 30, parágrafo único, da Lei nº 9.514/97 — que ressalva as controvérsias sobre notificação do devedor como hipótese de óbice à imissão liminar na posse — obsta a decisão agravada. O argumento não merece acolhida.

O dispositivo tem a redação conferida pela Lei nº 14.711/2023, cujo teor é o seguinte:

Arrematado o imóvel ou consolidada definitivamente a propriedade no caso de frustração dos leilões, 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 e, se for o caso, do terceiro fiduciante, não obstarão a reintegração de posse de que trata este artigo e serão resolvidas em perdas e danos.

A norma excepcional pressupõe controvérsia juridicamente consistente e minimamente fundada sobre a regularidade da notificação, não qualquer alegação formal de irregularidade desacompanhada de substrato probatório razoável.

No caso concreto, esse pressuposto não está presente. Como demonstrado pela decisão da Justiça Federal de 17/03/2026, o procedimento notificatório adotado pela CEF foi regular: foram realizadas múltiplas tentativas de notificação pessoal no endereço constante do contrato; lavradas certidões pelo 4º Ofício de Notas do DF declarando os devedores em local incerto e não sabido; e deixada notificação na caixa de correios do imóvel. O próprio comportamento dos agravantes evidencia que tinham ciência do procedimento, conforme reconhecido pelo juízo federal, que anotou que o

pedido de desarquivamento formulado pelos próprios autores em 17/06/2025 demonstra que tiveram acesso à notificação e tomaram as providências que entenderam cabíveis naquele momento.

Verificados os requisitos do art. 30, caput, da mesma lei — consolidação da propriedade em nome do adquirente, comprovada pela matrícula imobiliária nº 42.054 —, é assegurado ao agravado o direito à imissão na posse, conforme entendimento desta Corte:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE IMISSÃO DE POSSE. REQUISITOS LEGAIS. ART. 30 DA LEI 9.514/1997. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. AÇÃO ANULATÓRIA. AUSÊNCIA DE PREJUDICIALIDADE EXTERNA. DECISÃO MANTIDA. (...)

2. Cumpridos os requisitos legais estabelecidos no art. 30 da Lei 9.514/1997, não é possível afastar a probabilidade do direito dos autores de se imitirem na posse de imóvel adquirido em leilão extrajudicial. (...)

(TJDFT, Acórdão 1741013, proc. 0721432-62.2023.8.07.0000, Rel. Des. José Firmo Reis Soub, 8ª Turma Cível, julgado em 08/08/2023, DJe 21/08/2023.)

II.2. Da inaplicabilidade da prejudicialidade externa heterogênea

Os agravantes invocam o art. 313, V, "a", do CPC para sustentar a suspensão da ação de imissão na posse em razão da pendência da ação anulatória perante a Justiça Federal. O argumento não merece acolhida.

A prejudicialidade externa heterogênea pressupõe que a sentença de mérito a ser proferida no processo dependente efetivamente dependa do julgamento da causa prejudicial, com relação de subordinação lógica e necessária entre as duas demandas. Essa relação não está configurada no presente caso.

Primeiramente, porque a jurisprudência desta Corte e do Superior Tribunal de Justiça é consolidada no sentido de que ação anulatória de leilão extrajudicial ajuizada pelo devedor fiduciante não constitui prejudicial externa da demanda de imissão na posse movida pelo arrematante. O STJ, ao apreciar a matéria, firmou entendimento expresso nesse sentido:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE. LEILÃO EXTRAJUDICIAL (LEI Nº 9.514/1997). ARREMAÇÃO DO IMÓVEL. NULIDADE DO PROCEDIMENTO. DISCUSSÃO INCABÍVEL EM MÉRITO DE AÇÃO PETITÓRIA. BOA-FÉ DO ARREMATANTE. CONEXÃO E PREJUDICIALIDADE EXTERNA. AUSÊNCIA DE VINCULAÇÃO ENTRE AS DEMANDAS. TAXA DE OCUPAÇÃO. CABIMENTO. REANÁLISE DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. NÃO CABIMENTO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO. (...)

2. O entendimento do Tribunal de origem, segundo o qual a tramitação de ação anulatória de leilão extrajudicial não configura prejudicialidade externa, nem conexão apta a ensejar a suspensão da ação de imissão na posse, está em harmonia com a jurisprudência desta Corte Superior." "A discussão acerca da nulidade do procedimento de consolidação da propriedade e leilão extrajudicial (Lei nº 9.514/1997) é impertinente à ação de imissão na posse, de natureza petítória, movida pelo adquirente de boa-fé, cujo direito à posse se fundamenta no domínio e na matrícula imobiliária válida. (...)

(STJ, AREsp n. 2.791.003/GO, Rel. Min. Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 24/11/2025, DJEN de 27/11/2025.)

No mesmo sentido, esta Corte, em julgado recente e de pertinência ao caso concreto — versando sobre situação idêntica, envolvendo ação anulatória de leilão extrajudicial da CEF perante a Justiça Federal e ação de imissão na posse movida pelo arrematante —, fixou tese expressa:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE. TUTELA DE URGÊNCIA DEFERIDA NA ORIGEM. AQUISIÇÃO DE IMÓVEL EM LEILÃO EXTRAJUDICIAL. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA. REGISTRO IMOBILIÁRIO. PREJUDICIALIDADE EXTERNA COM AÇÃO ANULATÓRIA NA JUSTIÇA FEDERAL. INOCORRÊNCIA. DIREITO DO ADQUIRENTE À IMISSÃO LIMINAR. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. I. CASO EM EXAME (...)

3. Conforme entendimento consolidado pelo Superior Tribunal de Justiça e por esta Corte, inexistente prejudicialidade externa entre a ação de imissão na posse e a ação anulatória de leilão extrajudicial, não se impondo o sobrestamento do feito com fundamento no art. 313, V, 'a', do CPC." "A alegação de nulidades no procedimento expropriatório da Lei nº 9.514/1997 deve ser discutida em via própria contra quem deu causa ao dano, não sendo oponível ao terceiro adquirente de boa-fé que ostenta título devidamente registrado. (...)

Em segundo lugar, porque o próprio legislador, ao redigir o art. 30, parágrafo único, da Lei nº 9.514/97, fez opção normativa expressa: as controvérsias sobre o procedimento extrajudicial — salvo a questão da notificação, que neste caso não se revela fundada com o grau de verossimilhança necessário — serão resolvidas em perdas e danos e não obstarão a imissão na posse. Como assentou esta Corte:

PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE IMISSÃO DE POSSE. GRATUIDADE DE JUSTIÇA. PLEITO JÁ DEFERIDO PELO JUÍZO DE ORIGEM. EFEITO SUSPENSIVO E ANTECIPAÇÃO DE TUTELA RECURSAL. MATÉRIA DECIDA NOS AUTOS Nº 0728936-22.2023.8.07.0000. VIOLAÇÃO AO ESTATUTO DO IDOSO. INOVAÇÃO RECURSAL. AFRONTA AO DUPLO GRAU DE JURISDIÇÃO. MATÉRIA NÃO CONHECIDA. INCOMPETÊNCIA DO JUÍZO DE ORIGEM. PRELIMINAR REJEITADA. REQUISITOS LEGAIS. ART. 30 DA LEI 9.514/1997. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. AÇÃO ANULATÓRIA. AUSÊNCIA DE PREJUDICIALIDADE EXTERNA. SENTENÇA MANTIDA. (...)

4. Este e. TJDFT há muito consolidou entendimento de que não há prejudicialidade entre a imissão de posse e a ação que discute os requisitos de validade da venda extrajudicial do bem pela instituição bancária. Assim, em vista de se tratar de procedimentos distintos, com naturezas jurídicas distintas, não há de se falar em prorrogação de competência. (...)

(TJDFT, Acórdão 1785361, proc. 0719406-88.2023.8.07.0001, Rel. Des. José Firmo Reis Soub, 8ª Turma Cível, julgado em 14/11/2023, DJe 28/11/2023.)

Em terceiro lugar, porque o indeferimento reiterado da tutela de urgência na ação anulatória pelo juízo federal competente — por duas vezes, sendo a segunda com análise aprofundada do procedimento de consolidação e expressa consignação de que os agravantes tinham ciência dos atos extrajudiciais — indica, em juízo de probabilidade, que a pretensão anulatória apresenta perspectiva desfavorável de êxito, enfraquecendo o argumento de que a eventual procedência da ação federal representaria risco concreto e atual à higidez do título do agravado. O mesmo entendimento foi firmado por esta 4ª Turma Cível:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. IMISSÃO NA POSSE. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. ARREMATACÃO EM LEILÃO EXTRAJUDICIAL. CESSÃO SEM ANUÊNCIA DO CREDOR FIDUCIÁRIO. REQUISITOS DO ART. 30 DA LEI Nº 9.514/1997. RECURSO DESPROVIDO. I. CASO EM EXAME (...)

3. A mera existência de ação anulatória de leilão extrajudicial não configura prejudicialidade externa à ação de imissão na posse, especialmente quando já proferida sentença de improcedência na referida ação anulatória. (...)

(TJDFT, Acórdão 2034080, proc. 0716719-73.2025.8.07.0000, Rel. Des. Aiston Henrique de Sousa, 4ª Turma Cível, julgado em 14/08/2025, DJe 28/08/2025.)

II.3. Da regularidade da notificação extrajudicial, do comportamento processual dos agravantes e da boa-fé objetiva

O procedimento notificatório adotado pela CEF atende aos requisitos previstos nos arts. 26 e 26-A da Lei nº 9.514/97, com a redação da Lei nº 14.711/2023. O §3º do art. 26 admite expressamente a notificação pessoal "pelo correio, com aviso de recebimento", e o §4º autoriza a notificação por edital quando o devedor se encontrar "em local ignorado, incerto ou inacessível", desde que esse fato seja certificado pelo serventuário encarregado da diligência. Foram realizadas ao menos seis tentativas de notificação pessoal — três para cada devedor —, certificadas pelo 4º Ofício de Notas do DF, com subsequente publicação de editais em jornais de grande circulação, observada a subsidiariedade exigida pela lei.

A jurisprudência desta Corte é firme quanto à presunção de validade dos atos praticados pela instituição financeira enquanto não desconstituídos por provimento judicial:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE. IMÓVEL ADQUIRIDO POR MEIO DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL PROMOVIDO PELA CAIXA ECONOMICA FEDERAL. QUESTÕES REFERENTES A CONEXÃO, CONTINÊNCIA E SUSPENSÃO DO PROCESSO NÃO CONHECIDAS. TEMAS JÁ ENFRENTADOS EM PRÉVIO RECURSO TRANSITADO EM JULGADO. VÍCIOS NO PROCEDIMENTO DA ALIENAÇÃO. AUSÊNCIA DE NOTIFICAÇÃO. MATÉRIAS QUE DEVEM SER DEDUZIDAS JUNTO A JUSTIÇA FEDERAL. RESPEITO AO

DIREITO DE TERCEIRO DE BOA-FÉ. TAXA DE OCUPAÇÃO. CABIMENTO. QUANTUM ARBITRADO. SENTENÇA MANTIDA. (...)

2.2. "Enquanto inexistir provimento de demanda anulatória junto à Justiça comum Federal, devem-se presumir idôneos os atos praticados pela Caixa Econômica Federal — incluindo aqui o leilão extrajudicial realizado na forma dos arts. 26 e 27 da Lei 9.514/1997 —, acarretando, por consequência, no reconhecimento da melhor posse em favor do arrematante/apelado do imóvel litigioso." "Eventuais reconhecimentos de vícios no procedimento adotado pela Caixa Econômica Federal — que culminou na alienação via leilão extrajudicial do imóvel aqui questionado — devem ser abordados perante a Justiça Federal, por força de regra constitucional (art. 109, I, da CF/88), sendo a justiça comum incompetente para processar e julgar tais pretensões. (...)

(TJDFT, Acórdão 1284516, proc. 0710904-15.2018.8.07.0009, Rel. Desª. Gislene Pinheiro de Oliveira, 7ª Turma Cível, julgado em 16/09/2020, DJe 28/09/2020.)

Acrescente-se que o princípio da boa-fé objetiva, consagrado no art. 422 do Código Civil, impede que o devedor se beneficie da própria conduta contrária ao dever de cooperação. O histórico documentado nos autos é revelador: no procedimento extrajudicial, as diversas tentativas de notificação postal resultaram em certidões de lugar incerto e não sabido; na ação de imissão na posse, o Oficial de Justiça realizou quatro diligências infrutíferas, tendo encontrado moradores do imóvel que se recusaram a assinar qualquer documento por orientação expressa do agravante Jorge, sendo inclusive fornecido CPF falso ao serventuário por um dos ocupantes. O agravante somente foi localizado em seu estabelecimento comercial no Estado de Goiás, após diligência pessoal do próprio agravado para descobrir seu paradeiro. Esse padrão de conduta deliberadamente evasivo, documentado em ambos os procedimentos, é incompatível com a invocação da ausência de notificação como causa de nulidade, sob pena de se admitir que o devedor se beneficie da própria torpeza.

II.4. Da proteção do arrematante de boa-fé, do registro imobiliário e da vedação ao enriquecimento sem causa

O agravado adquiriu o imóvel mediante procedimento regular de leilão extrajudicial, com título devidamente registrado na matrícula imobiliária (R.18-42.054), tornando-se proprietário com plenos efeitos *erga omnes* a partir do registro. Nos termos do art. 1.245 do Código Civil, a transferência da propriedade imobiliária opera-se pelo registro do título, e o §1º do mesmo dispositivo estabelece presunção de que o direito real existe e pertence a quem o registro contempla.

As alegações de nulidade do procedimento expropriatório não são oponíveis ao terceiro adquirente de boa-fé, e eventuais vícios devem ser discutidos perante a Justiça Federal, que é o juízo competente:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. IMISSÃO NA POSSE COM PEDIDO LIMINAR. TUTELA DE URGÊNCIA. REQUISITOS DO ART. 300 DO CPC. COMPROVADOS. PROBABILIDADE DO DIREITO. ARREMATACÃO DO IMÓVEL. REGISTRO NA RESPECTIVA MATRÍCULA. AQUISIÇÃO DE PROPRIEDADE PELA AUTORA. AÇÃO ANULATÓRIA. AUSÊNCIA DE PREJUDICIALIDADE EXTERNA. PRAZO DESOCUPAÇÃO. ART. 30 DA LEI 9.514/97. (...)

4. Infere-se da regra disposta no art. 1.245 do Código Civil que a transferência da propriedade imobiliária se efetiva com a transcrição do título no registro de imóveis. Por sua vez, o §1º do mencionado artigo preconiza que se deve privilegiar o registro imobiliário como forma de aquisição da propriedade, garantindo-lhe plena e imediata eficácia." "O Superior Tribunal de Justiça possui entendimento consolidado no sentido de que a ação anulatória ajuizada perante a Justiça Federal, em desfavor da Caixa Econômica Federal, não caracteriza prejudicialidade externa em relação à ação de imissão de posse, razão pela qual não há que se falar em suspensão do feito até o trânsito em julgado daquela ação. (...)

(TJDFT, Acórdão 1624042, proc. 0724269-27.2022.8.07.0000, Rel. Des. Sandoval Oliveira, 2ª Turma Cível, julgado em 28/09/2022, DJe 13/10/2022.)

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE. IMÓVEL ADQUIRIDO POR MEIO DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL PROMOVIDO PELA CAIXA ECONOMICA FEDERAL. QUESTÕES REFERENTES A CONEXÃO, CONTINENCIA E SUSPENSÃO DO PROCESSO NÃO CONHECIDAS. TEMAS JÁ ENFRENTADOS EM PRÉVIO RECURSO TRANSITADO EM JULGADO. VÍCIOS NO PROCEDIMENTO DA ALIENAÇÃO. AUSENCIA DE NOTIFICAÇÃO. MATÉRIAS QUE DEVEM SER DEDUZIDAS JUNTO A JUSTIÇA FEDERAL. RESPEITO AO

DIREITO DE TERCEIRO DE BOA-FÉ. TAXA DE OCUPAÇÃO. CABIMENTO. QUANTUM ARBITRADO. SENTENÇA MANTIDA. (...)

2.1. Eventuais reconhecimentos de vícios no procedimento adotado pela Caixa Econômica Federal – que culminou na alienação via leilão extrajudicial do imóvel aqui questionado – devem ser abordados perante a Justiça Federal, por força de regra constitucional (art. 109, I, da CF/88), sendo a justiça comum incompetente para processar e julgar tais pretensões. 2.2. Enquanto inexistir provimento de demanda anulatória junto a Justiça comum Federal, devem-se presumir idôneos os atos praticados pela Caixa Econômica Federal – incluindo aqui o leilão extrajudicial realizado na forma dos arts. 26 e 27 da Lei 9.514/1997 –, acarretando, por consequência, no reconhecimento da melhor posse em favor do arrematante/apelado do imóvel litigioso e na transmutação da posse dos recorrentes/apelantes, a qual tornou-se injusta e passível de afastamento por meio de tutela possessória. Precedentes desta Corte. (...)

(Acórdão 1284516, 0710904-15.2018.8.07.0009, Relator(a): GISLENE PINHEIRO DE OLIVEIRA, 7ª TURMA CÍVEL, data de julgamento: 16/09/2020, publicado no DJe: 28/09/2020.)

A permanência dos agravantes no imóvel após a consolidação da propriedade em nome do adquirente torna injusta a posse por eles exercida, configurando situação de enriquecimento sem causa vedada pelo art. 884 do Código Civil. Agrava essa situação o fato de que os agravantes percebem renda locatícia da edícula dos fundos do imóvel, sem qualquer contrapartida ao proprietário, que suporta mensalmente o ônus do financiamento sem poder exercer a posse do bem que adquiriu regularmente. O STJ é expresso a esse respeito:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE. LEILÃO EXTRAJUDICIAL (LEI Nº 9.514/1997). ARREMATACÃO DO IMÓVEL. NULIDADE DO PROCEDIMENTO. DISCUSSÃO INCABÍVEL EM MÉRITO DE AÇÃO PETITÓRIA. BOA-FÉ DO ARREMATANTE. CONEXÃO E PREJUDICIALIDADE EXTERNA. AUSÊNCIA DE VINCULAÇÃO ENTRE AS DEMANDAS. TAXA DE OCUPAÇÃO. CABIMENTO. REANÁLISE DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. NÃO CABIMENTO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

"O arbitramento da taxa de ocupação, prevista no art. 37-A da Lei nº 9.514/1997, em favor dos arrematantes, decorre da ocupação injusta por parte dos devedores fiduciários, visando evitar o enriquecimento sem causa."

(STJ, AREsp n. 2.791.003/GO, Rel. Min. Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 24/11/2025, DJEN de 27/11/2025.)

II.5. Da via adequada para os eventuais direitos dos agravantes

O desprovimento do presente agravo não implica a negação absoluta de eventual direito dos agravantes. Caso a ação anulatória em curso perante a Justiça Federal venha a ser julgada procedente, com reconhecimento de nulidade do procedimento extrajudicial, os agravantes poderão postular a recomposição dos danos suportados pela via indenizatória, nos termos da própria ressalva contida no art. 30, parágrafo único, da Lei nº 9.514/97, que expressamente direciona tais controvérsias à solução em perdas e danos. Como orientou esta 7ª Turma Cível:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE. IMÓVEL ADQUIRIDO POR MEIO DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL PROMOVIDO PELA CAIXA ECONOMICA FEDERAL. QUESTÕES REFERENTES A CONEXÃO, CONTINENCIA E SUSPENSÃO DO PROCESSO NÃO CONHECIDAS. TEMAS JÁ ENFRENTADOS EM PRÉVIO RECURSO TRANSITADO EM JULGADO. VÍCIOS NO PROCEDIMENTO DA ALIENAÇÃO. AUSÊNCIA DE NOTIFICAÇÃO. MATÉRIAS QUE DEVEM SER DEDUZIDAS JUNTO A JUSTIÇA FEDERAL. RESPEITO AO DIREITO DE TERCEIRO DE BOA-FÉ. TAXA DE OCUPAÇÃO. CABIMENTO. QUANTUM ARBITRADO. SENTENÇA MANTIDA.

"Eventuais reconhecimentos de vícios no procedimento adotado pela Caixa Econômica Federal — que culminou na alienação via leilão extrajudicial do imóvel aqui questionado — devem ser abordados perante a Justiça Federal, por força de regra constitucional (art. 109, I, da CF/88), sendo a justiça comum incompetente para processar e julgar tais pretensões."

(TJDF, Acórdão 1284516, proc. 0710904-15.2018.8.07.0009, Rel. Desª. Gislene Pinheiro de Oliveira, 7ª Turma Cível, julgado em 16/09/2020, DJe 28/09/2020.)

III. DA ANÁLISE DO EFEITO SUSPENSIVO CONCEDIDO

Embora tenha sido anteriormente deferida liminar no âmbito deste agravo de instrumento, a análise mais detida da controvérsia, agora realizada à luz do conjunto documental formado no recurso, das contrarrazões apresentadas e das informações posteriores trazidas aos autos, conduz a conclusão diversa.

O exame inicial próprio das tutelas de urgência é fundado em cognição sumária e, por isso mesmo, admite revisão quando o desenvolvimento do contraditório ou a melhor compreensão da moldura jurídica da causa evidenciarem a inadequação da solução antes adotada. Foi o que ocorreu na espécie.

Em um primeiro momento, a alegação de nulidade do procedimento de consolidação da propriedade fiduciária, especialmente sob o fundamento de ausência de notificação para purgar a mora, poderia, em tese, recomendar maior cautela quanto à preservação do estado possessório, sobretudo diante da natureza sensível da controvérsia e da alegação de moradia no imóvel.

Todavia, o exame mais aprofundado dos autos demonstra que essa compreensão inicial não deve subsistir.

Isso porque a controvérsia deduzida pelos agravantes recai, em essência, sobre a validade do procedimento expropriatório promovido no âmbito da alienação fiduciária, matéria que não se resolve no estreito âmbito da ação de imissão na posse, tampouco pode ser enfrentada exaustivamente neste agravo de instrumento, sem dilação probatória e sem a presença, na lide, de todos os sujeitos diretamente vinculados aos atos impugnados.

Além disso, restou evidenciado que a ação em curso na Justiça Federal, apontada pelos agravantes como fundamento para obstar a imissão na posse, não foi acompanhada de provimento jurisdicional de natureza suspensiva. Ao contrário, segundo informação trazida pelo agravado e constante dos autos, o pedido de tutela de urgência lá formulado foi indeferido. Esse dado enfraquece de modo substancial a premissa que, em juízo inicial, poderia justificar a manutenção da liminar recursal.

Também se revela juridicamente relevante o fato de que o agravado ostenta, ao menos em sede de cognição sumária, título formalmente hígido, com apoio em registro imobiliário não desconstituído, circunstância que preserva a presunção de legitimidade do domínio e autoriza o reconhecimento, neste momento processual, da prevalência de seu direito à imissão na posse.

Nessa perspectiva, a permanência da liminar recursal implicaria, na prática, atribuir efeito suspensivo a insurgência fundada em nulidades que ainda dependem de pronunciamento judicial próprio e definitivo, invertendo indevidamente a lógica protetiva do sistema registral e esvaziando, sem base jurisdicional bastante, os efeitos do título aquisitivo ostentado pelo agravado.

Desse modo, o juízo provisório anteriormente formado deve ser revisto, porque não mais subsistem, após o amadurecimento da instrução recursal, os fundamentos aptos a justificar a manutenção da medida liminar concedida neste agravo.

Revogo, portanto, o efeito suspensivo anteriormente deferido.

IV. DISPOSITIVO

Ante o exposto, REVOGO O EFEITO SUSPENSIVO anteriormente deferido e, no mérito, NEGOU PROVIMENTO AO AGRAVO DE INSTRUMENTO, mantendo na íntegra a decisão interlocutória proferida.

É como voto.

¹ Art. 98. A pessoa natural ou jurídica, brasileira ou estrangeira, com insuficiência de recursos para pagar as custas, as despesas processuais e os honorários advocatícios tem direito à gratuidade da justiça, na forma da lei.

(...)

VIII - os depósitos previstos em lei para interposição de recurso, para propositura de ação e para a prática de outros atos processuais inerentes ao exercício da ampla defesa e do contraditório;

(...)

§ 5º A gratuidade poderá ser concedida em relação a algum ou a todos os atos processuais, ou consistir na redução percentual de despesas processuais que o beneficiário tiver de adiantar no curso do procedimento.

Art. 99. O pedido de gratuidade da justiça pode ser formulado na petição inicial, na contestação, na petição para ingresso de terceiro no processo ou em recurso.

§ 1º Se superveniente à primeira manifestação da parte na instância, o pedido poderá ser formulado por petição simples, nos autos do próprio processo, e não suspenderá seu curso.

§ 2º O juiz somente poderá indeferir o pedido se houver nos autos elementos que evidenciem a falta dos pressupostos legais para a concessão de gratuidade, devendo, antes de indeferir o pedido, determinar à parte a comprovação do preenchimento dos referidos pressupostos.

§ 3º Presume-se verdadeira a alegação de insuficiência deduzida exclusivamente por pessoa natural.

§ 4º A assistência do requerente por advogado particular não impede a concessão de gratuidade da justiça.

§ 5º Na hipótese do § 4º, o recurso que verse exclusivamente sobre valor de honorários de sucumbência fixados em favor do advogado de beneficiário estará sujeito a preparo, salvo se o próprio advogado demonstrar que tem direito à gratuidade.

§ 6º O direito à gratuidade da justiça é pessoal, não se estendendo a litisconsorte ou a sucessor do beneficiário, salvo requerimento e deferimento expressos.

§ 7º Requerida a concessão de gratuidade da justiça em recurso, o agravante estará dispensado de comprovar o recolhimento do preparo, incumbindo ao relator, neste caso, apreciar o requerimento e, se indeferi-lo, fixar prazo para realização do recolhimento.

A Senhora Desembargadora ANA CANTARINO - 1º Vogal

Com o(a) relator(a)

A Senhora Desembargadora MARIA IVATÔNIA - 2º Vogal

Com o(a) relator(a)

DECISÃO

JULGAR PREJUDICADO O AGRAVO INTERNO. REVOGAR O EFEITO SUSPENSIVO. CONHECER. NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO. UNÂNIME