**ESTADO DA PARAÍBA**
**PODER JUDICIÁRIO**
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

**ACÓRDÃO**
**Agravo de Instrumento nº. 2003339-51.2014.815.0000 — 4ª vara cível da Capital**
**Relator** : Ricardo Vital de Almeida, juiz convocado para substituir o Des. Saulo Henriques de Sá e Benevides.
**AGRAVANTE** : Marcos Augusto Gracio
**ADVOGADO** : Vilarzito Nogueira Júnior e outro e Elson Calazans Teles Gomes
**AGRAVADO :** Nilo Siqueira Costa Filho
**ADVOGADO** : Victor Franca Lago

**AGRAVO DE INSTRUMENTO — AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE — PARTE DOS FUNDAMENTOS QUE TRATAM DE MATÉRIA NÃO ANALISADA NA DECISÃO ATACADA — IMPOSSIBILIDADE DE APRECIAÇÃO — SUPRESSÃO DE INSTÂNCIA — NÃO CONHECIMENTO — MÉRITO — ARREMATAÇÃO E REGISTRO DO IMÓVEL JÁ REALIZADO PELO ARREMATANTE — NECESSIDADE DE DEFERIMENTO DE PRAZO PARA DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL — PROVIMENTO PARCIAL.**

*— Apenas as matérias veiculadas no primeiro grau e enfrentadas pelo juízo a quo podem ser objeto de deliberação recursal, sob pena de supressão de instância. - "sendo o agravo de instrumento um recurso secundum eventum litis, deve ele limitar-se ao exame do acerto ou não da decisão recorrida, não sendo possível, pelo juízo ad quem, apreciação acerca de matéria estranha ao ato judicial censurado, sob pena de se incorrer em supressão de um grau de jurisdição. " (tjgo. AI nº 0014885-42.2013.8.09.0000. Rel. Des. Maurício porfírio rosa. Djgo 21/05/2013)*

*— Viável ao arrematante de boa-fé a imissão na posse do imóvel arrematado, adquirido por leilão extrajudicial realizado pela Caixa Econômica federal, mediante escritura pública de compra e venda, mormente se se considerar que a agravante não comprovou possuir autorização para ocupação do imóvel. Não há norma conferindo ao mutuário de imóvel financiado pelo SFH, tampouco a terceiro ocupante do bem, direito de preferência na sua aquisição após transferência à CEF em decorrência de processo de execução judicial ou extrajudicial. […]. (TJPB; AI 001.2012.023774-6/001; Quarta Câmara Especializada Cível; Rel. Des. João Alves da Silva; DJPB 30/09/2013; Pág. 19)*

**VISTOS, RELATADOS E DISCUTIDOS** os presentes autos antes identificados.

**ACORDA** a Egrégia Terceira Câmara Cível do Colendo Tribunal de Justiça do Estado, **por unanimidade, em dar provimento parcial ao recurso**, nos termos do voto relator.

Cuida-se de ***Agravo de Instrumento com pedido de liminar***, interposto em face da r. decisão de fl. 50/51, proferida nos autos da *Ação de Imissão c/c Ação de Cobrança*,

interposta por Marcos Augusto Gracio.

Na decisão, o MM. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível da Capital deferiu o pedido de imissão provisória na posse do imóvel, asseverando que *"a verossimilhança das alegações restou evidenciada, tanto pela narração dos fatos da exordial, como pelos documentos juntados aos autos, os quais comprovam que o autor adquiriu a propriedade do imóvel através de leilão extrajudicial, bem como procedeu a averbação da arrematação."* E concluiu que o *"fundado receio de dano irreparável está demonstrado pela própria situação, na qual o proprietário do imóvel está sendo privado de ter acesso ao imóvel adquirido de forma onerosa e usufruir dele, estando o terceiro na posse do bem, sem dispor de nenhum título para isso."*

O agravante sustenta que: **a)** o leilão extrajudicial, resultante de arrematação encontra-se eivado de nulidade absoluta, traduzida na falta de imprescindível intimação pessoal do ora agravante, nos termos da Lei 70/66, artigo 31, inc. IV, § 1º que rege a matéria em comento; **b)** que a carta de arrematação encontra-se também viciada, haja vista não constar nesta a presença de cinco testemunhas como determina a lei, mas tão somente duas; **c)** que lhe foi dado o prazo de 48 (quarenta e oito horas) para desocupação, quando o correto seria o prazo de 60 (sessenta) dias do art.30 da Lei 9.514/97. Por fim, requer o efeito suspensivo da decisão alegando estarem presentes o *fumus boni juris e o periculum in mora.*

Liminar parcialmente deferida às fls.58/61.

Contraminuta às fls.73/80.

Instada a se pronunciar, a douta Procuradoria de Justiça, em seu parecer de fls. 87/90, deixou de opinar em razão da ausência de interesse público.

**É o relatório.**

**Decido.**

Cuida-se de agravo de instrumento interposto contra a decisão que deferiu a liminar de imissão de posse, em ação proposta pelo arrematante de imóvel levado a leilão extra judicial..

Presentes os pressupostos de admissibilidade recursal, está afastada a hipótese de indeferimento liminar. Também não se subsume ao caso de conversão em agravo retido, procedimento previsto no inciso II do art. 527 do CPC, já com as alterações dadas pela Lei 11.187/2005.

Em sede de argumentação inicial, afirma o agravante que o leilão extrajudicial, resultante de arrematação encontra-se eivado de nulidade absoluta, traduzida na falta de imprescindível intimação pessoal do ora agravante, nos termos da Lei 70/66, artigo 31, inc. IV, § 1º que rege a matéria em comento**,** bem como que que a carta de arrematação encontra-se também viciada, haja vista não constar nesta a presença de cinco testemunhas como determina a lei, mas tão somente duas.

Todavia, tais questões não poderão ser examinadas nesta instancia. É que em sede de agravo de instrumento, o labor do Juízo *ad quem* limita-se a apreciar os pontos da decisão interlocutória atacada. Portanto, em face do efeito devolutivo do recurso, somente as matérias abordadas na decisão interlocutória e suscitadas no recurso de agravo serão passiveis de apreciação pelo Magistrado de segundo grau.

Dessa forma, não cabe a este Juízo *ad quem* apreciar matéria que nem sequer foi decidida pelo Juízo *a quo*, sob pena de supressão de instância judiciária. A jurisprudência é nesse sentido:

> **Apenas as matérias veiculadas no primeiro grau e enfrentadas pelo juízo a quo podem ser objeto de deliberação recursal, sob pena de supressão de instância. - "sendo o agravo de instrumento um recurso secundum eventum litis, deve ele limitar-se ao exame do acerto ou não da decisão recorrida, não sendo possível, pelo juízo ad quem, apreciação acerca de matéria estranha ao ato judicial censurado, sob pena de se incorrer em supressão de um grau de jurisdição. " (tjgo. AI nº 0014885-42.2013.8.09.0000. Rel. Des. Maurício porfírio rosa. Djgo 21/05/2013). "observando-se o efeito devolutivo no agravo de instrumento, a transferência ao órgão ad quem limitar-se-á à matéria efetivamente decidida pelo juízo a quo.** Como o magistrado singular só se pronunciousobre a questão da penhora on line, todas as demais matérias trazidas pelo agravante por ocasião das suas razões não poderão ser analisadas pois não se encontram no âmbito de devolutividade recursal. " (tjpb. Aint nº 0671437-02.2005.815.2001. Primeira câmara especializada cível. Rel. Des. Marcos cavalcanti de albuquerque. J. Em 07/11/2013). Restando caracterizada a observância do dispositivo estatutário indicado na decisão agravada, bem como sendo respeitadas as regras de publicidades, igualmente apreciadas pelo magistrado de base, a manutenção do decium que deliberou, em sede de liminar, pela legalidade da convocação do congresso partidário em foco, é medida que se impõe, principalmente em virtude das alegações manifestamente improcedentes veiculadas na peça inaugural da irresignação instrumental. "art. 557. O relator negará seguimento a recurso manifestamente inadmissível, improcedente, prejudicado ou em confronto com Súmula ou com jurisprudência dominante do respectivo tribunal, do Supremo Tribunal Federal, ou de tribunal superior. " (caput, do art. 557, do cpc). (TJPB; Rec. 2001217-02.2013.815.0000; Primeira Câmara Especializada Cível; Rel. Des. José Ricardo Porto; DJPB 17/02/2014; Pág. 11)

Desta feita, não conheço de parte do recurso.

**Da Parte Conhecida.**

Analisando as provas contidas nos autos, nenhum reparo merece a decisão agravada no que tange ao direito propriamente discutido, notadamente diante da consolidação da propriedade pela arrematante do imóvel, consoante carta de arrematação e o registro desta no imóvel competente (fl.32/40). Todavia, merece alteração a presente decisão atacada, tão somente no que tange ao prazo que deve ser concedido ao agravado para desocupação do imóvel.

De outro lado, os argumentos apresentados pela parte demandada, ora agravante, não se mostram aptos a elidir a imissão liminar do autor na posse do imóvel.

Consoante informação da parte autora, o requerido, ora agravante, foi executado extrajudicialmente pelo ente financeiro (Caixa Econômica Federal), resultando na arrematação do imóvel.

Ademais, ainda que a parte demandada, ora recorrente, tenha ingressado com ação ordinária na Justiça Federal contra a Caixa Econômica Federal, não há qualquer comprovação de que tenha havido a anulação judicial da arrematação do bem imóvel.

Assim, a arrematação permanece hígida, possuindo a parte autora o título de propriedade devidamente registrado no Registro de Imóveis.

.

Desta forma, nos termos postos, presente justo título do autor, ora agravado, e a verossimilhança das alegações, é de se manter a concessão da liminar na sua essência..

Por oportuno, cito os seguintes julgados em casos análogos:

> AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE. TUTELA ANTECIPADA DEFERIDA. ARREMATAÇÃO DO IMÓVEL PELO AGRAVADO. DIREITO DE PREFERÊNCIA DA RECORRENTE. DESCABIMENTO NO CASO. DECISÃO MANTIDA. DESPROVIMENTO DO RECURSO. **Viável ao arrematante de boa-fé a imissão na posse do imóvel arrematado, adquirido por leilão extrajudicial realizado pela Caixa Econômica federal, mediante escritura pública de compra e venda, mormente se se considerar que a agravante não comprovou possuir autorização para ocupação do imóvel. Não há norma conferindo ao mutuário de imóvel financiado pelo SFH, tampouco a terceiro ocupante do bem, direito de preferência na sua aquisição após transferência à CEF em decorrência de processo de execução judicial ou extrajudicial**. […]. (TJPB; AI 001.2012.023774-6/001; Quarta Câmara Especializada Cível; Rel. Des. João Alves da Silva; DJPB 30/09/2013; Pág. 19)

> AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE IMISSÃO DE POSSE. LIMINAR DEFERIDA. **ARREMATAÇÃO DE IMÓVEL. ALIENAÇÃO. ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA. REGISTRO IMOBILIÁRIO. JUSTO TÍTULO. NEGADO PROVIMENTO AO AGRAVO DE INSTRUMENTO. UNÂNIME.** (Agravo de Instrumento Nº 70048050025, Décima Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Nara Leonor Castro Garcia, Julgado em 14/06/2012)

> AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO ORDINÁRIA DE IMISSÃO DE POSSE. DEFERIMENTO DA MEDIDA EM CARÁTER LIMINAR. POSSIBILIDADE. ARREMATAÇÃO PERFEITA E ACABADA. **Diante da consolidação da propriedade pelo credor fiduciário (alienação fiduciária regida pela Lei n.º 9.514/97), com venda direta a terceiro (ora autora), possível a concessão de liminar de imissão na posse em favor da adquirente, visando consolidar seu direito de propriedade. Mormente no caso, em que o réu não se manifestou quando notificado para desocupar o imóvel. Requisitos do artigo 273 do Código de Processo Civil preenchidos.** Cabimento da imissão na posse em caráter liminar. AGRAVO DE INSTRUMENTO AO QUAL SE NEGA SEGUIMENTO POR DECISÃO DO RELATOR. (Agravo de Instrumento Nº 70042331710, Décima Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Pedro Celso Dal Pra, Julgado em 20/04/2011)

No que tange ao prazo para desocupação do imóvel, entendo que deve ser aplicado o art.37 do Decreto-Lei 70/66, cuja redação é a seguinte:

> Art 37. Uma vez efetivada a alienação do imóvel, de acordo com o artigo 32, será emitida a respectiva carta de arrematação, assinada pelo leiloeiro, pelo credor, pelo agente fiduciário, e por cinco pessoas físicas idôneas, absolutamente capazes, como testemunhas, documento que servirá como titulo para a transcrição no Registro Geral de Imóveis.
>
> (…)
>
> § 2º Uma vez transcrita no Registro Geral de Imóveis a carta de arrematação, poderá o adquirente requerer ao Juízo competente imissão de posse no imóvel, que lhe será concedida liminarmente, após decorridas as 48 horas mencionadas no parágrafo terceiro dêste artigo, sem prejuízo de se prosseguir no feito, em rito ordinário, para o debate das alegações que o devedor porventura aduzir em contestação.

> § 3º A concessão da medida liminar do parágrafo anterior só será negada se o devedor, citado, comprovar, no prazo de 48 (quarenta e oito) horas, que resgatou ou consignou judicialmente o valor de seu débito, antes da realização do primeiro ou do segundo público leilão.

Por fim, na seara processual, vale ressaltar que o sistema do livre convencimento motivado do Juiz vigente no direito processual civil brasileiro permite que o julgador seja soberano no exame das provas trazidas aos autos, podendo decidir de acordo com a sua convicção. Logo, não fica o Magistrado limitado aos argumentos esposados pelas partes, podendo adotar aqueles que julgar adequados para compor o litígio; de modo que tampouco é necessário que sejam analisados todos os dispositivos legais invocados pelos litigantes.[1]

Assim, à vista das considerações acima ilustradas, NÃO CONHEÇO DE PARTE DO RECURSO, E NA PARTE CONHECIDA, **DOU PROVIMENTO PARCIAL,** para tão somente, conceder ao recorrente o prazo de 05 (cinco) dias para que desocupe o imóvel ora em discussão.

**É como voto.**

Presidiu a Sessão a Exma. Sra. Desª Maria das Graças Morais Guedes. Participaram do julgamento, o Exmo. Dr. Ricardo Vital de Almeida (Relator), Juiz convocado para substituir o Exmo. Des. Saulo Henriques de Sá e Benevides, o Exmo. Des. José Aurélio da Cruz, a Exma. Des.ª Maria das Graças Morais Guedes.

Presente ao julgamento o Dr. Francisco Paula Ferreira Lavor, Promotor de Justiça convocado.

João Pessoa, 07 de agosto de 2014.

***Ricardo Vital de Almeida***
***juiz convocado***

---

[1] Portanto, segundo corrente lição doutrinária: "*o juiz não está obrigado a responder todas as alegações das partes, quando já tenha encontrado motivo suficiente para fundar a decisão, nem se obriga a ater-se aos fundamentos indicados por elas e tampouco a responder um a um todos os seus argumentos (RJTJESP 115/207)*." (*In* NEGRÃO, Theotonio. **Código de Processo Civil.** Saraiva, 29ª edição, p.448)
Na mesma linha, ainda, merece especial relevo a precisa conclusão de que ***"não há a menor necessidade de serem analisados individualmente todos os artigos*** [referidos pelas partes] ***bastando, apenas, solucionar a lide de forma fundamentada, aplicando o direito."*** (Embargos de Declaração Nº 70005409842, Primeira Câmara Especial Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Carlos Eduardo Zietlow Duro, Julgado em 20/11/2002)

**Agravo de Instrumento nº. 2008620-85.2014.815.0000 — 4ª vara cível da Capital**

**RELATÓRIO.**

Cuida-se de ***Agravo de Instrumento com pedido de liminar***, interposto em face da r. decisão de fl. 50/51, proferida nos autos da *Ação de Imissão c/c Ação de Cobrança*, interposta por Marcos Augusto Gracio.

Na decisão, o MM. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível da Capital deferiu o pedido de imissão provisória na posse do imóvel, asseverando que *"a verossimilhança das alegações restou evidenciada, tanto pela narração dos fatos da exordial, como pelos documentos juntados aos autos, os quais comprovam que o autor adquiriu a propriedade do imóvel através de leilão extrajudicial, bem como procedeu a averbação da arrematação."* E concluiu que o *"fundado receio de dano irreparável está demonstrado pela própria situação, na qual o proprietário do imóvel está sendo privado de ter acesso ao imóvel adquirido de forma onerosa e usufruir dele, estando o terceiro na posse do bem, sem dispor de nenhum título para isso."*

O agravante sustenta que: **a)** o leilão extrajudicial, resultante de arrematação encontra-se eivado de nulidade absoluta, traduzida na falta de imprescindível intimação pessoal do ora agravante, nos termos da Lei 70/66, artigo 31, inc. IV, § 1º que rege a matéria em comento; **b)** que a carta de arrematação encontra-se também viciada, haja vista não constar nesta a presença de cinco testemunhas como determina a lei, mas tão somente duas; **c)** que lhe foi dado o prazo de 48 (quarenta e oito horas) para desocupação, quando o correto seria o prazo de 60 (sessenta) dias do art.30 da Lei 9.514/97. Por fim, requer o efeito suspensivo da decisão alegando estarem presentes o *fumus boni juris e o periculum in mora.*

Liminar parcialmente deferida às fls.58/61.

Contraminuta às fls.73/80.

Instada a se pronunciar, a douta Procuradoria de Justiça, em seu parecer de fls. 87/90, deixou de opinar em razão da ausência de interesse público.

**É o relatório.**

**Peço dia para julgamento.**

João Pessoa, 21 de julho de 2014.

***Ricardo Vital de Almeida***
***Juiz convocado***