



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça da Paraíba
GABINETE DESA. MARIA DAS GRAÇAS MORAIS GUEDES

ACÓRDÃO

APELAÇÃO CÍVEL Nº 0076702-87.2012.815.2001

Relatora : MARIA DAS GRAÇAS MORAIS GUEDES

Agravante: Dorgival Rodrigues de Oliveira e outra

Advogado: Tiago Sobral Pereira Filho, OAB/PB 6.656 e outro

Agravado: Rudival Almeida Gomes Júnior e outra

Advogado: Alberto Domingos Grissi Filho, OAB/PB 4700 e outros

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE IMISSÃO DE POSSE. IMÓVEL ARREMATADO EM LEILÃO EXTRAJUDICIAL. CARTA DE ARREMATAÇÃO LEVADA A REGISTRO. PROPRIEDADE DOS AUTORES COMPROVADA. DIREITO DE SEQUELA. POSSE INJUSTA. DEMONSTRAÇÃO. RÉUS QUE SE NEGARAM A DESOCUPAR O BEM. REQUISITOS DA PRETENSÃO DEMONSTRADOS. SENTENÇA MANTIDA. DESPROVIMENTO.

- A imissão de posse, fundada no direito de propriedade, destina-se a tutelar o direito de quem detenha título de domínio sobre um bem, mas se vê privado de exercer as faculdades a ele inerentes, em virtude de embaraço criado pelo alienante ou por terceiro que exerça posse injusta.

- Comprovado o domínio dos autores sobre a coisa reivindicada, decorrente da averbação de carta de arrematação no registro do bem, com transferência da propriedade ao arrematante, bem como a ilícita permanência dos réus no imóvel, recusando-se a deixá-lo, é de ser julgado procedente o pedido inicial, com o deferimento do pedido de imissão de posse.

VISTOS, relatados e discutidos os autos acima referenciados.

ACORDA a egrégia Terceira Câmara Especializada Cível do Tribunal de Justiça da Paraíba, à unanimidade, em **NEGAR PROVIMENTO AO APELO**.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso de Apelação interposto por DORGIVAL RODRIGUES DE OLIVEIRA e MARIA DA PENHA DE OLIVEIRA, contra sentença (fls. 273/274v) proferida pelo douto Juízo da 2.^a Vara Cível da Comarca da Capital que, em Ação de Imissão de Posse ajuizada por RUDIVAL ALMEIDA G. JÚNIOR e ROSILENE MENEZES GOMES, em face dos recorrentes, julgou procedente o pedido, determinando sejam os autores imitados na posse do imóvel descrito na petição inicial.

Buscam os apelantes, a reforma da decisão guerreada, sob o argumento de que o magistrado não observou a suspensão do leilão, por ordem judicial emanada nos autos do processo n. 200.2011.009.721-5 - ação anulatória.

Defendem que o Banco Bradesco S/A não cumpriu ordem judicial, e os autores induziram o juiz a erro.

Não houve contrarrazões, fls. 285v.

Cota Ministerial sem manifestação de mérito (fls. 298/299v).

É o relatório.

V O T O

Desa. Maria das Graças Morais Guedes – Relatora.

A presente demanda - de imissão de posse, fundada no direito de propriedade - destina-se a tutelar o direito de quem detenha título de domínio sobre um bem, mas se vê privado de exercer as faculdades a ele inerentes, em virtude de embaraço criado pelo alienante ou por terceiro que exerça posse injusta.

Sobre o tema, lecionam Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald:

“À primeira vista, poderia o nome missão de posse indicar uma espécie de ação possessória. Contudo, é tipicamente uma ação petitoria que, na maior parte das situações, deverá ser adotada por quem adquire a propriedade por meio de título registrado, mas não pode investir-se na posse pela primeira vez, pois o alienante, ou um terceiro (detentor) a ele vinculado, resiste em entregá-la.

[...]

O novo proprietário invocará o *jus possidendi*, pois pedirá a posse com fundamento na propriedade que lhe foi transmitida. Na hipótese concebida, seria inadequado o ajuizamento de uma ação reivindicatória. Com efeito, o art. 1.228 do Código Civil concede-a apenas ao proprietário que pretende reaver a posse perdida contra qualquer possuidor que a obteve de forma injusta, e não haver a coisa pela primeira vez em face de quem a transmitiu. Forte em Carlos Roberto Gonçalves, 'o objetivo da imissão é consolidar a propriedade, em sentido amplo. Enquanto a reivindicação tem por fim reaver a propriedade'." (Curso de Direito Civil, vol. 5, 8.ª ed., Salvador: JusPODIVM, 2012, p. 244/245).

De acordo a escritura pública de fls. 22/27, os autores arremataram o bem descrito na inicial, adquirindo-o, em 26.02.2011, do

Banco Bradesco S/A, mediante o pagamento da importância de R\$135.900,00 (cento e trinta e cinco mil e novecentos reais).

A certidão de fls. 32, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente (Eunápio Torres), indica que os autores são legítimos proprietários do bem, tendo sido lavrada, em 01/12/2011, a transferência, em seus favores, do domínio.

Esse documento foi submetido ao crivo do contraditório, e não revela nenhum indício de dolo processual dos autores, mostrando-se lúdima sua consideração na formação do convencimento do Julgador de primeiro grau.

A pretensão, no caso, tem nítido caráter petitório, exercendo os autores, o direito de sequela sobre a coisa, como titulares de um direito real, previsto na parte final do art. 1.228 do Código Civil, com a seguinte redação:

“Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.”

Quanto à posse dos réus sobre o bem, afigura-se injusta, pois se recusaram a desocupá-lo, cientes de sua aquisição, pelos autores, fato provado nos autos.

Ademais, a questão de fato apresentada pelos apelantes, de que o leilão fora suspenso por decisão judicial, revela-se irrelevante, na espécie, pois da Certidão de Inteiro Teor do bem, notadamente às fls. 36, constata-se que o imóvel era de propriedade do Banco Bradesco S/A, antes de pertencer aos recorridos.

Vê-se que em 12/09/2000, a instituição bancária referida arrematou o bem, em desfavor dos apelantes e, desde então, adquiriu o domínio, transferindo-o após, aos ora recorridos.

Tenho, assim, que acertada a decisão que julgou procedente o pedido inicial, por demonstrados os requisitos autorizadores da imissão de posse.

Sobre o tema:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE IMISSÃO DE POSSE - IMÓVEL ARREMATADO EM LEILÃO EXTRAJUDICIAL - CARTA DE ARREMATAÇÃO - PROVA DA PROPRIEDADE - IMISSÃO DO AUTOR NA POSSE DO IMÓVEL - POSSIBILIDADE - AJUIZAMENTO DE AÇÃO ANULATÓRIA - RELAÇÃO DE PREJUDICIALIDADE EXTERNA - NÃO CONFIGURADA - TAXA DE OCUPAÇÃO DO IMÓVEL - CABIMENTO - MONTANTE ADEQUADO - MANUTENÇÃO. O arrematante de imóvel em leilão extrajudicial tem o direito de ser imitado na posse do imóvel desde que comprove a relação jurídica que lhe transferiu os direitos de propriedade sobre o bem. O ajuizamento de ação anulatória não justifica o indeferimento da imissão na posse, dada a urgência da medida em prol de quem detém o domínio. De acordo com o art. 38, do DL 70/66, é devido o arbitramento de taxa de ocupação do imóvel, correspondente ao período compreendido entre a data da arrematação até o momento em que efetivada a imissão de posse. Deve ser mantido o valor fixado na sentença, se ele corresponde ao "rendimento que deveria proporcionar o investimento realizado na aquisição", nos termos do que preceitua o art. 38, do DL 70/66. (TJMG - Apelação Cível 1.0313.09.279014-3/004, Relator(a): Des.(a) Luciano Pinto , 17ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 23/03/2017, publicação da súmula em 04/04/2017).

Registre-se que eventuais ilicitudes decorrentes da relação jurídica entabulada entre os réus/apelantes e o Banco Bradesco S/A não devem ser tratadas nesta demanda, por não dizerem respeito aos autores, que postulam baseando-se em direito de propriedade.

Por tais motivos, **NEGO PROVIMENTO AO APELO.**

Deixo de condenar nos honorários recursais, vez que a sentença é anterior à vigência do NCPC.

É como voto.

Presidiu o julgamento, com voto, a Exma. Desa. Maria das Graças Morais Guedes – Presidente – Relatora. Presentes ao julgamento

o Exmo. Des. Saulo Henriques de Sá e Benevides e o Exmo. Des. Marcos Cavalcanti de Albuquerque.

Presente ao julgamento, também, o Exmo. Dr. Rodrigo Marques da Nóbrega, Promotor de Justiça convocado.

Sala de Sessões da Terceira Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba, João Pessoa, 19 de dezembro de 2017.

Desa. Maria das Graças Morais Guedes

RELATORA