



Número: **0804375-44.2023.8.14.0000**

Classe: **AGRAVO DE INSTRUMENTO**

Órgão julgador colegiado: **2ª Turma de Direito Privado**

Órgão julgador: **Desembargador RICARDO FERREIRA NUNES**

Última distribuição : **20/03/2023**

Valor da causa: **R\$ 0,00**

Processo referência: **0800086-66.2023.8.14.0130**

Assuntos: **Imissão na Posse, Liminar**

Nível de Sigilo: **0 (Público)**

Justiça gratuita? **SIM**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **SIM**

Partes	Advogados
SIMONE DA SILVA ABREU (AGRAVANTE)	WALTER DE ALMEIDA ARAUJO (ADVOGADO)
CARLOS EDUARDO DE JESUS SILVA (AGRAVANTE)	WALTER DE ALMEIDA ARAUJO (ADVOGADO)
ALINE DE CARVALHO COSTA (AGRAVADO)	TALYTA MYRELLY RAMOS DA SILVA HOLANDA (ADVOGADO)

Documentos			
Id.	Data	Documento	Tipo
19443136	08/05/2024 15:05	Acórdão	Acórdão

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ

AGRAVO DE INSTRUMENTO (202) - 0804375-44.2023.8.14.0000

AGRAVANTE: CARLOS EDUARDO DE JESUS SILVA, SIMONE DA SILVA ABREU

AGRAVADO: ALINE DE CARVALHO COSTA

RELATOR(A): Desembargador RICARDO FERREIRA NUNES

EMENTA

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE. IMÓVEL ADQUIRIDO DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. ANTECIPAÇÃO DA TUTELA. REQUISITOS DO ART. 300 E SS. DO CPC PREENCHIDOS. PROPRIEDADE DEVIDAMENTE COMPROVADA POR MEIO DE REGISTRO NA MATRÍCULA DE IMÓVEL. EXPECTATIVA DE ANULAÇÃO DA EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL QUE NÃO TEM FORÇA SUFICIENTE PARA, NESTE MOMENTO, AFASTAR A PRESUNÇÃO DE VERACIDADE DO REGISTRO DE PROPRIEDADE. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO, À UNANIMIDADE.

1. O regime geral das tutelas de urgência está preconizado no artigo 300 do Código de Processo Civil, que unificou os pressupostos fundamentais para a sua concessão: “A tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo”.
2. Hipótese dos autos em que a probabilidade do direito para a concessão da liminar de imissão na posse se enlaça à comprovação do efetivo domínio do bem pela parte autora, o que foi efetivado por meio da apresentação do Registro da Propriedade na matrícula do imóvel.
3. Da mesma forma, presente também o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo, considerando que, a autora, enquanto adquirente do imóvel, vê-se privada de usufruí-lo, enquanto terceiros ocupam o bem sem arcar com qualquer ônus para tanto.



4. A alegação de que a compra e venda do imóvel é objeto de ação de anulação na Justiça Federal, não é suficiente para afastar a presunção de veracidade atribuída ao registro da propriedade em cartório, mormente quando não se tem notícias nos autos acerca de qualquer decisão impedindo a imissão na posse, seja de forma precária ou definitiva e julgada improcedente a demanda em primeiro grau.

5. É certo, ainda, que inexistem razões para a suspensão do presente feito ou determinação da reunião das ações que discutem a propriedade do bem objeto da demanda, com a consequente remessa do feito à Justiça Federal, na medida em que se trata de demanda de imissão na posse ajuizada por particular adquirente de imóvel perante a Caixa Econômica Federal contra o atual possuidor, inexistindo qualquer interesse da instituição financeira no julgamento da demanda ou motivos para o julgamento em conjunto, na medida em que a arguição de nulidade da execução extrajudicial é objeto de discussão em demanda própria na esfera federal e eventual direito de regresso por parte da agravada deverá ser remetido às vias ordinárias.

6. Manutenção da decisão agravada que se impõe.

7. Recurso conhecido e desprovido à unanimidade.

RELATÓRIO

RELATÓRIO

Trata-se de Agravo de Instrumento interposto por SIMONE DA SILVA ABREU e CARLOS EDUARDO DE JESUS SILVA contra a decisão proferida pelo Juízo da Vara Única da Comarca de Ulianópolis nos autos da Ação de Imissão de Posse (Proc. nº 080086-66.2023.814.0130), proposta por ALINE DE CARVALHO COSTA. Entendeu o juízo *a quo*, restarem presentes os requisitos autorizadores para a concessão da medida de urgência, nos seguintes termos.

(...)

“...Do pedido liminar



Segundo a nova sistemática processual a tutela provisória pode fundamentar-se em urgência ou evidência; a tutela provisória de urgência pode ser de natureza cautelar ou satisfativa, a qual pode ser concedida em caráter antecedente ou incidental (CPC, artigo 294). In casu, a Autora pugna, incidentalmente, pela concessão de tutela provisória de urgência satisfativa.

O regime geral das tutelas de urgência está preconizado no artigo 300 do Código de Processo Civil que unificou os pressupostos fundamentais para a sua concessão: “A tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.”

Destarte, em um juízo de cognição sumária, verifico a existência de elementos de prova que convergem ao reconhecimento da veracidade dos fatos pertinentes e evidenciam a probabilidade do direito material (fumus boni iuris ou plausibilidade do direito substancial afirmado).

Como sabido, a ação de imissão de posse não se trata de uma ação possessória porque discute justo título. Desta feita, por constar nos autos documentos que indicam a consolidação da propriedade do imóvel em litígio em favor do credor fiduciário - Caixa Econômica Federal - e que este acabou por ser adquirido pela Autora, conforme termo de arrematação ID. 85941969, bem como comprovantes de pagamento (ID. 85941966), verifico a existência da probabilidade do direito.

O art. 30, da Lei 9514/97 positivou a possibilidade da imissão de posse liminar decorrente de consolidação da propriedade por público leilão, daí a obrigação dos Réus, outrora devedores fiduciários, de desocuparem o imóvel a fim de a Autor, nova adquirente, possa exercer a respectiva posse, enquanto atributo de sua propriedade.

Da mesma forma, presentes o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo (perigo na demora, periculum in mora), já que a Autora vem sofrendo inúmeros prejuízos financeiros ao continuar pagamento aluguel para sua morada.

Ante o exposto, DEFIRO A IMISSÃO DE POSSE EM SEDE DE TUTELA PROVISÓRIA pleiteada, uma vez que presentes os requisitos autorizadores da medida, nos termos do art. 30 da Lei 9.514/97.

Intime-se os requeridos para desocupação voluntária em 10 dias, bem como eventuais ocupantes, sob pena de saída coercitiva.”.

(...)

Os agravantes alegam, em suas razões (ID 13227339), que a decisão agravada constitui-se injusta e merecedora de reparo, considerando que o imóvel em questão está sub judice em decorrência de Ação de Obrigação de Fazer movida pelos Agravantes em face da Caixa Econômica Federal, nos autos do processo nº 1004580-41.2022.4.01.3906, em trâmite na Vara Federal Cível e Criminal na SSJ de Paragominas/PA, com distribuição em 19 de outubro de 2022, com pedido de liminar para manutenção dos recorrentes no bem pendente de apreciação pelo juízo federal competente.

Afirmam a possibilidade de prolação de decisões judiciais conflitantes e a necessidade de suspensão dos presentes autos, nos termos do artigo 313, V, a, do CPC ou a junção dos processos para julgamento em conjunto, na forma do artigo 55, § 3º do CPC. Pugnam pela concessão do efeito suspensivo a este recurso, vez que presentes os pressupostos autorizadores da medida e, ao final, pelo seu acolhimento para que seja reformado o ato decisório.



Em decisão de ID 13237521, em virtude de entender preenchidos os requisitos para tanto, deferi o efeito suspensivo pleiteado.

Contrarrazões apresentadas (ID 13410080).

Petição de ID 18994810, na qual o agravado informa o julgamento improcedente da Ação proposta pelos agravantes na Justiça Federal.

Vieram os autos conclusos.

É o relatório.

Inclua-se o presente feito na próxima sessão de julgamento virtual.

Belém, 15 de abril de 2024.

DES. RICARDO FERREIRA NUNES

Relator

VOTO

VOTO

1. Pressupostos de Admissibilidade

Presentes os pressupostos de admissibilidade extrínsecos e intrínsecos conheço do recurso e passo a sua análise.

2. Razões recursais:

Cinge-se a presente controvérsia acerca do acerto ou desacerto da decisão prolatada em primeiro grau, que deferiu a liminar de imissão na posse por entender que nesta fase de cognição sumária restou evidenciada a probabilidade do direito da autora, pois o termo de arrematação ID. 85941969, bem como os comprovantes de pagamento (ID. 85941966), demonstram que o imóvel litigioso foi adquirido pela requerente.

Alega o agravante, por sua vez, que não estaria demonstrada a probabilidade do direito da autora, já que a aquisição do imóvel estaria sendo discutida na Justiça Federal em Ação de Anulação De Compra E Venda (processo: 1004580-41.2022.4.01.3906), em trâmite na Vara Federal Cível e Criminal da SSJ de Paragominas-PA.

Inicialmente e, por cautela, deferi o pedido de efeito suspensivo pleiteado mantendo na posse aquele que nela já se encontrava. No entanto, em análise mais acurada do feito, à luz do contraditório, entendo não assistir razão à parte agravante, na medida em que, de fato, preenchidos os requisitos necessários ao deferimento da liminar de imissão de posse. Explico.

A Ação de Imissão na Posse é demanda de natureza petitória, na qual, diversamente das ações possessórias, se discute essencialmente o direito de propriedade, estando submetida ao rito ordinário e, conseqüentemente, às regras gerais relativas às tutelas de urgência.

O regime geral das tutelas de urgência está preconizado no artigo 300 do Código de Processo Civil que unificou os pressupostos fundamentais para a sua concessão: “*A tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo*”.

No caso dos autos, a probabilidade do direito para a concessão da liminar de imissão na posse se enlaça à comprovação do efetivo domínio do bem pela parte autora, o que foi efetivado por meio da apresentação do Registro da Propriedade na matrícula do imóvel (ID 85941968).

Por sua vez, a ora agravante afirma que o procedimento de venda do bem pela Caixa Econômica Federal estaria eivado de vícios, o que estaria sendo discutido em Ação de Anulação de Execução Extrajudicial (processo: 1004580-41.2022.4.01.3906), em trâmite na Vara Federal Cível e Criminal da SSJ de Paragominas-PA, ajuizada em face da Caixa Econômica Federal, cujo objeto da demanda é o mesmo imóvel em discussão neste processo. Ocorre que, compulsando atentamente os autos, constato que até o presente momento não se tem notícias acerca de qualquer decisão impedindo a imissão na posse, seja de forma precária ou definitiva. Em verdade, verifico que a demanda foi julgada improcedente em primeiro grau.

Desta forma, trata-se em análise perfunctória de mera expectativa de anulação de execução extrajudicial, o que não possui força suficiente para afastar a presunção de veracidade atribuída ao registro da propriedade em cartório, conforme vem sendo decidido na jurisprudência pátria e neste Eg. Tribunal de Justiça:

EMENTA: APELAÇÃO - PRELIMINARES DE DEFERIMENTO DOS EFEITOS SUSPENSIVO E CERCEAMENTO DE DEFESA REJEITADAS. MÉRITO. AÇÃO DE IMISSÃO DE POSSE - ARREMATACÃO - LEILÃO EXTRAJUDICIAL - AÇÃO DE NULIDADE DA ALIENAÇÃO JUNTO CONTRA A CEF TRAMITANDO NA JUSTIÇA FEDERAL NÃO ENSEJA A SUSPENSÃO DA AÇÃO DE IMISSÃO DE POSSE. Os documentos constantes dos autos são aptos a comprovar a aquisição do imóvel pelo autor em leilão extrajudicial. O art. 37, § 2º do Decreto-Lei 70/66 impõe a imissão do arrematante na posse do imóvel, inclusive em sede de liminar. A propositura de ação visando a anulação da execução extrajudicial e, via de consequência, do leilão, não suspende a ação de Imissão de Posse. As alegações de prejudicialidades externas que visam à anulação do leilão não podem interferir nos legítimos direitos do terceiro



adquirente de boa-fé.

(TJ-MG - AC: 10000181129693003 MG, Relator: Newton Teixeira Carvalho, Data de Julgamento: 11/06/0019, Data de Publicação: 13/06/2019) (grifos nossos)

EMENTA AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO DE IMISSÃO DE POSSE – LIMINAR INDEFERIDA – NECESSIDADE DE REFORMA - COMPROVAÇÃO DE JUSTO TÍTULO DE PROPRIEDADE POR PARTE DOS AUTORES – AÇÃO ANULATÓRIA QUE NÃO CONSTITUI IMPEDITIVO PARA A CONCESSÃO DA TUTELA DIANTE DA PRESENÇA DOS REQUISITOS LEGAIS PERTINENTES – INEXISTÊNCIA DE DECISÃO JUDICIAL QUE JUSTIFIQUE A OCUPAÇÃO DO IMÓVEL POR PARTE DO RECORRIDO – POSSE INJUSTA E PRECÁRIA – LIMINAR DE IMISSÃO DEVIDA – ADQUIRENTES DE BOA-FÉ – RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. **1-No presente caso, trata-se de pedido de imissão de posse de imóvel adquirido diretamente junto à Caixa Econômica Federal, pelo mutuário. Nesse sentido, conforme salientado a quando da análise do pedido liminar, verifica-se que os agravantes demonstraram que adquiriram o imóvel objeto do litígio mediante venda direta realizada pela Caixa Econômica Federal – CEF, tendo inclusive realizado a transferência do bem por meio de registro público, comprovando sua regular propriedade (ID'S N°S. 196643, 196644, 196645).). 2- A existência de qualquer ação anulatória ajuizada contra o banco, não constitui impeditivo para a concessão da tutela, se presentes os requisitos legais pertinentes, até mesmo porque não há nada nos autos que demonstre que naquela demanda, tenha sido autorizado que o recorrido permaneça no imóvel, ao contrário, há sentença proferida julgando a demanda totalmente improcedente em desfavor do ora agravado, estando o processo em grau de recurso (ID'S N°S. 196650/196651).**3- Nesse sentido, inexistindo qualquer decisão judicial garantindo a manutenção do contrato firmado pelo recorrido junto ao alienante fiduciário, a posse exercida pelo mesmo tornou-se injusta, maculada pelo vício de precariedade, caracterizando o esbulho e autorizando a utilização, pelos agravantes, da competente ação de imissão de posse, conforme ocorre no presente caso, merecendo, pois, a reforma da decisão ora vergastada. 4-Ademais, importante salientar por oportuno, que o terceiro de boa-fé adquirente do imóvel, ora agravantes, não podem ter obstaculizado seu direito de possuir o bem que adquiriu.5-Recurso conhecido e provido (3171725, 3171725, Rel. MARIA DE NAZARE SAAVEDRA GUIMARAES, Órgão Julgador 2ª Turma de Direito Privado, Julgado em 2020-05-26, Publicado em 2020-06-06) (grifos nossos)

É certo, ainda, que inexistem razões para a suspensão do presente feito ou determinação da reunião das ações que discutem a propriedade do bem objeto da demanda, com a consequente remessa do feito à Justiça Federal, na medida em que se trata de demanda de imissão na posse ajuizada por particular adquirente de imóvel perante a Caixa Econômica Federal contra o atual possuidor, inexistindo qualquer interesse da instituição financeira no julgamento da demanda ou motivos para o julgamento em conjunto, na medida em que a arguição de nulidade da execução extrajudicial é objeto de discussão em demanda própria na esfera federal e eventual direito de regresso por parte da agravada deverá ser remetido às vias ordinárias.

Ademais, há muito, a jurisprudência pátria^[1] se firmou no sentido de que a competência para o processamento de ação de imissão de posse ajuizada por particular em face de outro, relativa à imóvel adquirido da CEF, é da Justiça Estadual, não se aplicando a Súmula 150 do STJ.

Feitas estas considerações, pelo menos em sede de análise perfunctória, vislumbro a probabilidade do direito exigida para a concessão da tutela provisória, estando escorreita a decisão agravada.



Considero presente também o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo, considerando que, a autora, enquanto adquirente do imóvel, vê-se privada de usufruí-lo, enquanto terceiros ocupam o bem sem arcar com qualquer ônus para tanto.

Na hipótese dos autos, acaso reste demonstrado impeditivo para a imissão na posse, poderá a parte agravante reaver a posse do imóvel retornando ao *status quo ante*, sem prejuízo da compensação por eventuais danos sofridos, não estando caracterizada a irreversibilidade da medida.

Dito isto e preenchidos os requisitos para a concessão de tutela provisória de natureza antecipada, impõe-se a manutenção da decisão agravada.

3. Dispositivo

Ante o exposto, CONHEÇO do recurso de Agravo de Instrumento e NEGO-LHE PROVIMENTO, mantendo a decisão agravada, em todos os seus termos.

É o voto.

Belém,

DES. RICARDO FERREIRA NUNES

Relator

[1] Agravo de Instrumento. Ação de Imissão na Posse de bem imóvel arrematado em leilão extrajudicial promovido pela Caixa Econômica Federal. Decisão agravada inadmitiu a denúncia da lide à referida empresa pública federal. Rejeição, por conseguinte, da preliminar de incompetência do Juízo. Insiste o agravante na necessidade da integração à lide da Caixa Econômica Federal, pois não foi cientificado do leilão e tenta em outra demanda renegociar sua dívida. Defende ainda a competência da Justiça Federal para apreciar a celeuma. Descabido o pedido de denúncia da lide. Ausência de fundamentos jurídicos que autorizem a denúncia pretendida. Inocorrência de direito regressivo capaz de justificar a citada intervenção de terceiros. Artigo 125 do Código de Processo Civil. A Ação de Imissão de Posse ajuizada por particular em face de outro, relativa a imóvel adquirido da Caixa Econômica Federal em leilão extrajudicial, é de competência da Justiça Estadual. Não incidência da Súmula 150 do Superior Tribunal de Justiça. Questionamentos relativos à validade do leilão devem ser discutidos em demanda própria. Desprovisionamento do Agravo de Instrumento.

(TJ-RJ - AI: 00195409720218190000, Relator: Des(a). CAMILO RIBEIRO RULIERE, Data de Julgamento: 17/02/2022, PRIMEIRA CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 25/02/2022)

Belém, 08/05/2024

