



AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2014.3.030987-8

AGRAVANTE : ROBERTO PATRICK DE SOUZA.
ADVOGADOS : YURI DE BORGONHA MONTEIRO RAIOL E OUTROS.
AGRAVADOS : GEORGE RODRIGUES DA SILVA E OUTROS
ADVOGADO : RAIMUNDO DUMIENSE RAIOL
RELATOR : DES. RICARDO FERREIRA NUNES

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. DECISÃO AGRAVADA DEFERIU A LIMINAR DE IMISSÃO DE POSSE. O AGRAVANTE NÃO DESCONSTITUIU AS PROVAS APRESENTADAS PELO AGRAVADO. RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO, À UNANIMIDADE.

Vistos, etc.

Acordam os Excelentíssimos Senhores Desembargadores que integram a 4ª Câmara Cível Isolada do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, à unanimidade de votos, em conhecer do Agravo de Instrumento, porém negar-lhe provimento, pelos fatos e fundamentos constantes do voto.

Esta sessão foi presidida pelo Exmo. Sr. Des. José Maria Teixeira do Rosário.

Sala das Sessões do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, ao décimo nono dia do mês de Setembro de 2016.

RICARDO FERREIRA NUNES
Desembargador Relator

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2014.3.030987-8
AGRAVANTE : ROBERTO PATRICK DE SOUZA.
ADVOGADOS : YURI DE BORGONHA MONTEIRO RAIOL E OUTROS.
AGRAVADOS : GEORGE RODRIGUES DA SILVA E OUTROS
ADVOGADO : RAIMUNDO DUMIENSE RAIOL
RELATOR : DES. RICARDO FERREIRA NUNES

RELATÓRIO

Trata-se de AGRAVO DE INSTRUMENTO, sendo Agravante ROBERTO



PATRICK DE SOUZA e Agravados GEORGE RODRIGUES DA SILVA E OUTROS, conforme inicial de fls. 02/09, acompanhada dos documentos de fls. 10/60.

O recurso ataca a decisão do Juízo da 13ª Vara Cível da Comarca da Capital proferida na Ação de Imissão na Posse movida pelos Agravados contra o Agravante (Proc. nº 0055651-69.2013.814.0301).

Veja-se a decisão atacada:

Trata-se de Ação de Imissão de Posse com Pedido Liminar de Tutela Antecipada proposta por GEORGE RODRIGUES DA SILVA e JOANA FATIMA FERREIRA DA SILVA contra ALDOVANDRO PERES ou atual ocupante do imóvel.

A requerente alega que adquiriu por meio de compra direta, na ocasião de concorrência pública, um imóvel junto a Caixa Econômica Federal, localizado no Conjunto Residencial ̂Natalia Linŝ, Bloco D 05, APT. 108 no bairro do Parque Verde Belém /PA.

Aduz que o imóvel foi adquirido através de leilão publico na Caixa Econômica Federal e efetuou o registro do bem no Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício, sob a Matrícula nº 31.834, Fl. 034, Lv. 2-DB, consoante escritura pública de venda e compra, anexa à exordial, o qual, está sendo ocupado indevidamente pela requerida.

Requeru a antecipação dos efeitos da tutela jurisdicional, os benefícios da justiça gratuita, bem como, a prioridade na tramitação do feito por se tratarem de pessoas idosas.

Juntou documentos de fls. 07 .

Em despacho proferido à fl. 10, este Juízo determinou a citação do ocupante do imóvel para que apresentasse defesa no prazo de 15 dias.

As fls. 26 , os ocupantes do imóvel OSVALDO DO ESPIRITO SANTO CARDOSO MATOS e IRENE COSTA MATOS apresentaram contestação informando que adquiriram a posse do bem do Senhor Aldovandro Peres e Maria Marlene da Silva Peres, os quais repassaram o referido apartamento, inclusive possuem documentação cartorária.

Aduz que jamais receberam os avisos expedidos pela Caixa Econômica Federal ̂CEF̂, anteriores ao leilão, portanto, lhes sendo negado o direito de preferência na aquisição do imóvel que ocupavam, bem como de purgar a mora, informando ainda que tentaram regularizar a situação do imóvel junto ao Banco, no entanto, não obtiveram êxito.

Juntou documentos às fls. 29/43.

DECIDO .

Na verdade o assunto é comandado na esfera legal pelo art. 37 do Decreto-Lei 70, de 21/11/1966, ainda em vigor, cujo parágrafo 2º, impõe a concessão da medida liminarmente, desde que a carta de arrematação, adjudicação ou até mesmo a escritura, tenham sido transcritas no Registro Imobiliário, condição plenamente cumprida pelos autores requerentes, conforme documentos que instruem a inicial, sobretudo a certidão de fl. 07 do Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício, onde se verifica a transcrição do imóvel em favor dos autores.

Veja-se que a aquisição do bem pelos autores ocorreu quando o imóvel já pertencia à ALDOVANDRO PERES, credor cessionário da Caixa Econômica Federal, o que, por si só, afasta as alegações de dúvidas



sobre a regularização do mesmo.

O imóvel foi adquirido de forma regular através de Concorrência Pública da Caixa Econômica Federal.

Não há, em tese, nenhum obstáculo à alienação extrajudicial da CEF para a autora, inexistindo qualquer irregularidade no ato.

Para concessão da medida de antecipação de tutela de imissão de posse é imprescindível a presença dos elementos autorizadores, consubstanciados no *fumus boni juris* e no *periculum in mora*.

No caso concreto, não paira dúvidas da titularidade dos autores sobre o bem imóvel, o que legitima e alicerça seu pedido de imissão de posse em sede de liminar.

Este o entendimento jurisprudencial da colenda Câmara:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE IMISSÃO DE POSSE. LIMINAR. POSSIBILIDADE. IMÓVEL ARREMATADO EM LEILÃO EXTRAJUDICIAL. D.L. N° 70/66. Configurada a propriedade do imóvel pelos agravados, que lhes foi transmitida pelo agente financeiro credor, adjudicante do bem por venda extrajudicial, baseada no D.L. 70/66, nada impede a concessão de medida liminar de imissão na posse, uma vez presentes os requisitos autorizadores da antecipação da tutela. AGRAVO DESPROVIDO. (Agravado de Instrumento N° 70022966014, Vigésima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: José Aquino Flores de Camargo, Julgado em 28/05/2008)

Temos ainda:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE IMISSÃO DE POSSE . ANTECIPAÇÃO DOS EFEITOS DA TUTELA. É direito do proprietário sem posse ser imitado em imóvel legalmente arrematado em leilão extrajudicial . Gratuidade Judiciária provida de plano. Agravado provido. (Agravado de Instrumento N° 70010566685, Décima Nona Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Guinther Spode, Julgado em 31/05/2005)

Em razão dos fundamentos alinhados, na forma da primeira parte do art. 928 do Código de Processo Civil, prescindindo de justificação do alegado na apreciação do requerimento de liminar, visto que a prova testemunhal pouco acrescentaria ao que já documentalmente demonstrado.

Luiz Guilherme Marinoni e Daniel Mitidiero ensinam que o legislador pretendeu deixar claro que o juiz somente deve conceder a tutela antecipatória quando for provável que aquele que postula obterá um resultado final favorável. A chamada *prova inequívoca*, capaz de convencer o julgador da *verossimilhança da alegação*, apenas pode ser compreendida como a prova suficiente para o surgimento do *verossímil*, situação que tem apenas ligação com o fato de que o juiz tem, nesse caso, um juízo que é formado quando ainda não foi realizado plenamente o contraditório em primeiro grau de jurisdição...

Defiro, pois, a imissão liminar dos autores na posse, com fundamento nos arts. 926 a 928 do Código de Processo Civil combinado com o art. 37 do Decreto-Lei 70, de 21/11/1966.

Expeça-se o mandado necessário.

Designo o dia 09 de março, às 10:00 horas para a Audiência Preliminar, em conformidade com o art. 331 do CPC.



Intimem-se as partes.

Coube-me o feito por distribuição.

Em despacho de fls. 63/65, indeferi a concessão de efeito suspensivo ao recurso, determinei a intimação do juízo prolator da decisão agravada para, no prazo legal, prestar as informações de estilo, e a dos agravados para, querendo, também no prazo legal, se manifestarem sobre os termos do presente recurso.

Os agravados, às fls. 66/67, juntando os documentos às fls. 68/86, apresentaram contrarrazões pugnando pelo desprovimento do recurso.

O Juízo a quo prestou as informações solicitadas, consoante documento às fls. 90.

É o relatório.

VOTO

Analisando o recurso interposto, verifica-se, desde logo, o preenchimento dos pressupostos de admissibilidade, razão pela qual passo a analisá-lo.

Primeiramente, urge se saliente que, como cediço, em sede de agravo de instrumento, o julgamento deve ater-se ao acerto ou eventual desacerto da decisão prolatada em primeiro grau, abstraindo-se o quanto possível de se adentrar ao meritum causae discutido na demanda principal, cingindo-se, pois, à decisão vergastada.

Impende frisar que o Novo Código de Processo Civil/2015 o qual entrou em vigor em 18/03/2016, tem aplicação imediata por se tratar de norma processual. Contudo, nos termos do artigo 14 do Novo Código de Processo Civil/15 "A norma processual não retroagirá e será aplicável imediatamente aos processos em curso, respeitados os atos processuais praticados e as situações jurídicas consolidadas sob a vigência da norma revogada."

Assim, em que pese a entrada em vigor do NCPC/15, esclareço que em respeito à regra de direito intertemporal e aos atos jurídicos processuais consumados, o presente recurso será analisado sob a ótica do antigo CPC/73, uma vez que interposto o recurso de agravo de instrumento sob a vigência da antiga lei processual.

Nessa linha, vale transcrever trecho do julgamento do STJ onde prescreve que: "(...) A lei vigente à época da prolação da decisão que se pretende reformar é que rege o cabimento e a admissibilidade do recurso.(...)" (REsp nº.:1.132.774/ES).

Insurge-se o agravante contra a decisão do MM. Juiz a quo que deferiu a liminar de desocupação compulsória, em ação proposta pelos arrematantes de imóvel levado a hasta pública pela Caixa Econômica Federal.

Quando da apreciação do pedido de tutela antecipada, proferi a seguinte decisão:

Verifica-se que os ora agravados, por instrumento público de compra e venda celebrado em maio de 2012, adquiriu da Caixa Econômica Federal o imóvel matriculado sob o nº. R-4/31834 no Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício desta Comarca, consoante documento às fls. 17.

Tendo em vista que o ora Agravante não desocupou o imóvel em questão, fez com que o recorrido ingressasse



com ação de imissão na posse, requerendo a desocupação do bem que regularmente adquiriu.

A cognição sumária ensejada neste momento processual permite concluir pela presença dos requisitos necessários ao deferimento da liminar, pois é indubitoso que, após todo o trâmite da execução que culminou com a venda do imóvel, o agravante está injustamente na posse do bem, pois, a prima facie, inequívoco que o domínio do bem passou a ser do agravado, pelo que, sendo este o legítimo proprietário, tem o direito de exercer a posse sobre o imóvel que adquiriu.

Neste sentido:

IMISSÃO NA POSSE - Imóvel adquirido, pelos autores, da Caixa Econômica Federal, que o arrematara em leilão, por conta da inadimplência dos réus, antigos proprietários - Execução da medida antecipatória poderá ser requerida, nos termos do artigo 475-0, § 3o, do CPC – Constitucionalidade da execução extrajudicial já foi proclamada pelo Supremo Tribunal Federal - Decorrido o prazo anual, não se justifica a suspensão deste processo, pela pendência de ação na Justiça Federal - Registrado o título aquisitivo na matrícula do imóvel, os autores tornaram-se titulares do seu domínio, fazendo jus a imitir-se na sua posse - Ação de imissão na posse de imóvel procedente – Recurso improvido Apelação nº. 0004922-66.2008.8.26.0564 – TJSP - 1ª Câmara de Direito Privado - rel. Des. Paulo Eduardo Razuk - j. em 01.02.2011.

Assim, estou convencido de ser, neste momento processual, incensurável a decisão atacada, razão pela qual nego o efeito suspensivo pleiteado.

Pois bem. Após examinar detidamente o presente caderno processual chega-se à conclusão de que o recurso de Agravo de Instrumento interposto não merece provimento.

Nenhum reparo merece a decisão agravada, notadamente diante da consolidação da propriedade pelos arrematantes do imóvel, consoante instrumento público de compra e venda celebrado em 21 de maio de 2012 matriculado sob o nº R-4/31834 no Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício desta Comarca (fls. 17).

De outro lado, os argumentos apresentados pela parte demandada, ora agravante, não se mostram aptos a elidir a imissão liminar da autora 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.

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

Importante ressaltar que, conforme documento às fls. 71, ação ordinária proposta pelo ora agravante perante a 8ª Vara da Seção Judiciária do Pará do Juizado Especial Cível da Justiça Federal, com o intuito de anular a hasta pública do imóvel, foi julgada improcedente.

O art. 273 do CPC aponta os requisitos indispensáveis à concessão da tutela antecipada:

O Juiz poderá, a requerimento da parte, antecipar, total ou



parcialmente, os efeitos da tutela pretendida no pedido inicial, desde que, existindo prova inequívoca, se convença da verossimilhança da alegação, e:

I - haja fundado receio de dano irreparável ou de difícil reparação;

II - fique caracterizado o abuso de direito de defesa ou manifesto propósito protelatório do réu.

Assim, verifica-se que o mencionado dispositivo condiciona a concessão da tutela à existência de prova inequívoca, suficiente para que o Juiz "se convença da verossimilhança da alegação". Sem a presença de prova inequívoca, não se pode deferir antecipação de tutela.

O doutrinador Antônio Cláudio da Costa Machado, em sua obra Tutela Antecipada – 3ª edição – São Paulo – Juarez de Oliveira – 1999 – p. 399, assim conceitua prova inequívoca:

O termo prova inequívoca certamente representa a exigência de que a prova pré-constituída utilizada pelo autor para solicitar a antecipação da tutela tenha, ou possua, uma intensa capacidade para convencer o juiz da real probabilidade dos fatos terem ocorrido como alega o demandante e, mais do que isso, para convencê-lo de que em face do quadro fático é bem mais provável que o direito afirmado realmente exista

Logo, deve ser apresentado pela parte interessada acervo probatório apto a formar o convencimento do juiz quanto à verossimilhança das alegações.

Desta forma, nos termos postos, presente justo título dos autores, ora agravados, e a verossimilhança das alegações, é de se manter a concessão da liminar.

Nesse sentido:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE IMISSÃO DE POSSE. LIMINAR DEFERIDA. ARREMATACÃO DE IMÓVEL. ALIENAÇÃO. ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA. REGISTRO IMOBILIÁRIO. JUSTO TÍTULO. NEGADO PROVIMENTO AO AGRAVO DE INSTRUMENTO. UNÂNIME. (Agravado 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. ARREMATACÃO 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.** (Agravado de Instrumento Nº 70042331710, Décima Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Pedro Celso Dal Pra, Julgado em 20/04/2011)

IMISSÃO DE POSSE. BEM ADQUIRIDO EM LEILÃO. ARREMATACÃO.



MEDIDA LIMINAR. POSSIBILIDADE. Possui o arrematante, com carta respectiva e seu registro imobiliário, o direito à imissão liminar na posse do imóvel. Descabe condicionar a análise do pedido liminar ao trânsito em julgado da demanda que tramita na Justiça Federal contra a instituição financeira. **AGRAVO DE INSTRUMENTO PROVIDO.** (Agravo de Instrumento Nº 70014466619, Décima Nona Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: José Francisco Pellegrini, Julgado em 30/05/2006).

AÇÃO DE IMISSÃO DE POSSE. CABIMENTO DO DEFERIMENTO DA MEDIDA EM CARÁTER LIMINAR. Configurada a arrematação e demonstrado que o arrematante, ainda que alijada da posse do bem, encontra-se arcando com os encargos relativos ao imóvel, restam preenchidos os requisitos do artigo 273 do CPC. Cabimento da imissão na posse em caráter liminar. **AGRAVO DE INSTRUMENTO PROVIDO.** (Agravo de Instrumento Nº 70013462486, Vigésima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: José Aquino Flores de Camargo, Julgado em 15/02/2006).

Assim, tendo em vista que os documentos juntados nos autos de origem são suficientes para embasar a decisão do magistrado de primeiro grau, a manutenção da medida liminar de desocupação compulsória do imóvel é medida que se impõe.

Importante destacar que, o deferimento da liminar de imissão na posse do imóvel, é previsto na legislação pertinente visando amparar o proprietário sem posse e de boa-fé, que arrematou imóvel leilado pela Caixa Econômica Federal.

Veja-se o que dispõe o artigo 37 do Decreto nº 70/66:

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 título para a transcrição no Registro Geral de Imóveis.

§ 1º O devedor, se estiver presente ao público leilão, deverá assinar a carta de arrematação que, em caso contrário, conterà necessariamente a constatação de sua ausência ou de sua recusa em subscrevê-la.

§ 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 deste 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.

Cumprido destacar que os agravados demonstraram no feito que ação anulatória aforada na Justiça Federal foi julgada improcedente, conforme já asseverado alhures, destacando-se que a perquirição de vício no procedimento de alienação pela Caixa Econômica Federal é de competência daquele juízo.



Neste contexto, considerando que o agravante não logrou êxito em desconstituir as provas produzidas nos autos que demonstram a propriedade dos ora agravados, não cabe censura à decisão proferida pelo magistrado de primeira instância.

Em suma, mantenho a bem lançada decisão agravada.

Pelo exposto, conheço do recurso, porém, nego-lhe provimento mantendo inalterada a decisão atacada.

É o voto.

Belém, 19/09/2016

Des. Ricardo Ferreira Nunes.
Relator