



Número: **0658628-77.2016.8.14.0301**

Classe: **APELAÇÃO CÍVEL**

Órgão julgador colegiado: **1ª Turma de Direito Privado**

Órgão julgador: **Desembargador CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO**

Última distribuição : **21/11/2019**

Valor da causa: **R\$ 14.579,25**

Processo referência: **0658628-77.2016.8.14.0301**

Assuntos: **Ebulho / Turbação / Ameaça**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

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

| Partes | | Procurador/Terceiro vinculado | |
|---|---------------------|--|---------|
| MARIA DO ROSARIO VASCONCELOS DE SOUZA (APELANTE) | | YANA FIGUEIREDO RIBEIRO (ADVOGADO) ZYLENE OLAV BATISTA BRUNO (ADVOGADO) | |
| ROSELIA MARIA DA SILVA ABREU (APELADO) | | | |
| Documentos | | | |
| Id. | Data | Documento | Tipo |
| 6088790 | 24/08/2021 16:03 | Decisão | Decisão |

1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 0658628-77.2016.8.14.0301.

COMARCA: BELÉM / PA.

APELANTE: MARIA DO ROSÁRIO VASCONCELOS DE SOUZA.

ADVOGADO: YANÁ FIGUEIREDO RIBEIRO - OAB/PA nº 19.327.

ADVOGADO: ZYLENE OLAV BATISTA BRUNO - OAB/PA nº 18.393.

APELADO: ROSÉLIA MARIA DA SILVA ABREU.

DEFENSOR PÚBLICO: ANA PAULA PEREIRA MARQUES VIEIRA.

RELATOR: DES. CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO.

DECISÃO MONOCRÁTICA

Des. CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO.

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. IMÓVEL FINANCIADO PELA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. USUCAPIÃO. IMPOSSIBILIDADE. PRECEDENTE DO C. STJ. SOMENTE COM O CANCELAMENTO DA HIPOTECA É QUE SE PODERIA ADUZIR, EM TESE, O INÍCIO DA CONTAGEM DA PRESCRIÇÃO AQUISITIVA. MÉRITO. CESSÃO, PELA PROPRIETÁRIA, DE DIREITOS E OBRIGAÇÕES A TERCEIROS QUE ASSUMIRIAM A DÍVIDA EM ANDAMENTO, SEM PARTICIPAÇÃO DO AGENTE FINANCIADOR (CONTRATO DE GAVETA). NESTES CONTRATOS, CARACTERIZADOS PELA CELEBRAÇÃO À REVELIA DA INSTITUIÇÃO FINANCEIRA CREDORA, EMBORA NÃO SEJAM APTOS A TRANSFERIR OS DIREITOS SOBRE O IMÓVEL FINANCIADO, REMANESCEM OS DIREITOS OBRIGACIONAIS ENTRE CONTRATANTES (CEDENTE E CESSIONÁRIO), MOTIVO PELO QUAL, HAVENDO O INADIMPLEMENTO DO CESSIONÁRIO, A SOLUÇÃO QUE MELHOR SE EQUACIONA A PROBLEMÁTICA É O RETORNO DAS PARTES AO *STATUS QUO ANTE*. PRECEDENTES DE TRIBUNAL PÁTRIO. AÇÃO DE EXECUÇÃO AJUIZADA PELO AGENTE FINANCIADOR, ENCERRADA MEDIANTE ACORDO, NO QUAL A PROPRIETÁRIA (ORA RECORRENTE) QUITOU A DÍVIDA. BAIXA NA HIPOTECA. INGRESSO COM A AÇÃO POSSESSÓRIA CONTRA O ATUAL OCUPANTE, PESSOA QUE ADQUIRIU O IMÓVEL A *NON DOMINO*. PROPRIETÁRIA



QUE CEDEU OS DIREITOS SOBRE IMÓVEL, TRANSFERE A POSSE DIRETA AOS CESSIONÁRIOS, CONSERVANDO NA CONDIÇÃO DE TITULAR DO DOMÍNIO, A POSSE INDIRETA. POSSIBILIDADE DE INGRESSO COM AÇÃO POSSESSÓRIA. PRECEDENTE DO C. STJ. MELHOR POSSE DA AUTORA. PRECEDENTES DO TJPA E DE TRIBUNAIS PÁTRIOS. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO.

Trata-se de **APELAÇÃO CÍVEL** interposto perante este Egrégio Tribunal de Justiça por **MARIA DO ROSÁRIO VASCONCELOS DE SOUZA**, nos autos da **Ação de Reintegração de Posse** movida em desfavor de **ROSÉLIA MARIA DA SILVA ABREU**, diante de seu inconformismo com a sentença prolatada pelo **JUÍZO DA 14ª VARA CÍVEL E EMPRESARIAL DA CAPITAL**, que **julgou improcedente o pedido da Autora, eis fora confessado pela Requerente e comprovado nos autos que ela transferiu os direitos sobre o imóvel objeto da contenda a terceiros, pelo que não restou demonstrado o exercício de posse e o da perda / esbulho alegado.**

Inconformada, a Autora interpôs **recurso de apelação** às **fls. ID 2478682 - Pág. 01/07**, tendo aduzido, em síntese, que adquiriu o imóvel objeto da lide em 04/01/1990, mediante contrato de compra e venda, mútuo com obrigações e quitação parcial, tendo a vendedora (COHESPA) lhe transmitido, neste ato, a propriedade e a posse do imóvel. Que a partir de então passou a efetivamente residir no imóvel, até que então transmitiu a posse ao Sr. Lucivaldo Brito de Oliveira em 17/07/1992, conforme prova dos autos às fls. 12/20 e procuração pública de fls. 64. Sustenta que os requisitos do art. 561 do CPC/2015 foram devidamente demonstrados, sendo que em relação a posse, aduz que esta teria sido adquirida pela Autora desde a formalização do contrato de compra e venda realizado em 04/01/1990.

Desse modo, requereu a reforma da sentença e a consequente concessão do mandado de reintegração de posse.

Contrarrazões apresentada às **fls. ID 2478683 - Pág. 01/04**, tendo a Apelada sustentado, em suma, pelo desprovimento do recurso

É o sucinto relatório. Decido monocraticamente.

Preenchidos os requisitos de admissibilidade recursal, conheço do recurso.

Sem delongas, destaco que a presente lide se trata de uma ação de reintegração de posse.

No caso, **MARIA DO ROSÁRIO VASCONCELOS DE SOUZA** ajuizou ação de reintegração de posse em face de **ROSÉLIA MARIA DA SILVA ABREU**, alegando em síntese que:

I) Em 04/01/1990 adquiriu da Cooperativa Habitacional das Áreas Urbanas do Estado do Pará (COHESPA), mediante celebração de um contrato de financiamento com Caixa Econômica Federal – CEF (atualmente sucedida pela Empresa Gestora de Ativos – EMGEA), o imóvel localizado na Rodovia Augusto Montenegro, KM 2, s/n, Conjunto Residencial Natália Lins, Bloco 02, Apto. 103 – Mangueirão – Belém/PA;



II) Que no curso do financiamento, a requerente cedeu seus direitos e obrigações sobre referido imóvel a terceiros, mas estes não honraram com os pagamentos das prestações de mútuo do financiamento, o que levou a Empresa Gestora de Ativos (EMGEA), que sucedeu a CEF, a ajuizar ação de execução por título extrajudicial face a requerente perante a 7ª Vara Federal de Belém, no qual as partes (requerente e EMGEA) fecharam um acordo para a liquidação do financiamento, o que foi integralmente cumprido;

III) Que após a requerente formalizar o acordo supramencionado, em **09/08/2016**, pretendeu adentrar no imóvel, mas foi impedida pois, segundo informações do Condomínio do Residencial Natália Lins, o apartamento 103, do Bloco C2 estava sendo ocupado pela requerida Rosélia Maria da Silva Abreu e outros possíveis ocupantes; e

IV) Diante disso, ressalta que a ocupação e posse por parte da requerida e possíveis demais ocupantes, configura esbulho possessório e viola os direitos de posse e propriedade da requerente, o que enseja a sua proteção.

Ab initio, destaco que o contrato de financiamento de imóvel com a Caixa Econômica Federal realizado pela recorrente e o acordo entabulado na Justiça Federal estão devidamente encartadas nos presentes autos.

No tocante a questão do reconhecimento da usucapião, matéria alegada em sede de contestação, passo a realizar a devida análise.

Inicialmente destaco que não se pode perder de vista que o imóvel em questão foi adquirido mediante financiamento entabulado com recursos da Caixa Econômica Federal. Em tal hipótese, em razão do caráter público prestado pela Caixa Econômica Federal, o bem vinculado ao financiamento passa a ter natureza pública, sendo insuscetível de aquisição mediante usucapião.

Neste sentido:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO. IMÓVEL URBANO HIPOTECADO À CEF. USUCAPIÃO. IMPOSSIBILIDADE.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2. Não é possível adquirir, por usucapião, imóveis vinculados ao SFH, em virtude do caráter público dos serviços prestado pela Caixa Econômica Federal na implementação da política nacional de habitação. Precedentes.



3. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp 1700681/AL, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 30/09/2019, DJe 04/10/2019)

Desta forma, enquanto o bem estava onerado, não se poderia cogitar da usucapião, diante do caráter público dos serviços prestados pela CEF. Somente quando a hipoteca foi cancelada, por instrumento datado de **02/03/2016 – fls. ID Num. 2478671 – Pág. 21** é que se poderia falar, em tese, do início da contagem da prescrição aquisitiva, motivo pelo qual resta evidente que o prazo da usucapião não havia fluído por completo quando os autores propuseram a presente ação, em **07/11/2016 – fls. ID Num. 2478671 – Pág. 1**.

Quanto ao mérito, no caso em apreço, ainda que se alegue somente o domínio da autora, fato este elencado pelo magistrado de primeiro grau, volto a dizer que, não se pode perder de vista que o imóvel em questão foi adquirido mediante financiamento entabulado com recursos inicialmente emprestados pela Caixa Econômica Federal (atualmente sucedida pela Empresa Gestora de Ativos – EMGEA), tendo sido o imóvel dado em garantia hipotecária ao agente financiador.

Nestes casos, a cessão, pelos proprietários, de direitos e obrigações a terceiros, que assumiriam a dívida em andamento, sem participação do agente financiador, acabam por formar o denominado “Contrato de Gaveta”, caracterizados pela celebração à revelia da instituição financeira credora, que embora não sejam aptos a transferir os direitos sobre o imóvel financiado, remanescem os direitos obrigacionais entre os contratantes (cedente e cessionário), motivo pelo qual, havendo o inadimplemento do cessionário (como no caso ocorreu), ante o ingresso de uma Ação de Execução perante a Justiça Federal, a solução que melhor se equaciona a problemática é o retorno das partes ao *status quo ante*.

Sobre referido tema, destaco precedente de Tribunal Pátrio:

APELAÇÃO CÍVEL. CONTRATO DE GAVETA. SUCESSIVAS CESSÕES DE DIREITOS SOBRE IMÓVEL. REINTEGRAÇÃO DE POSSE DETERMINADA EM SENTENÇA. RETORNO DAS PARTES AO STATUS QUO ANTE. 1. Não há violação ao texto da Constituição Federal (art. 93, IX), nem negativa de prestação jurisdicional, quando a decisão judicial está fundamentada, independentemente de a fundamentação estar correta. Preliminar de nulidade afastada. 2. Não há coisa julgada se não há identidade entre as ações. 3. As condições da ação devem ser analisadas pelos fatos narrados, conforme a teoria da asserção. 4. Se o efetivo conhecimento da violação ao direito, isto é, do desfalque patrimonial sofrido, exsurgiu apenas com a reintegração da posse dos primeiros adquirentes no imóvel, nos termos de determinação judicial, aplica-se o princípio da *actio nata* e afasta-se a prejudicial de prescrição sustentada. 5. **Nos contratos de gaveta, caracterizados**



pela celebração à revelia da instituição financeira credora, embora não sejam aptos a transferir os direitos sobre o imóvel financiado, remanescem os direitos obrigacionais entre os contratantes (cedente e cessionário), de sorte que, havendo o inadimplemento do cessionário, a solução que melhor equaciona a problemática é o retorno das partes ao status quo ante. 6. Reintegrados na posse os primeiros adquirentes, em relação aos quais impera o vínculo contratual junto à financiadora do imóvel, constitui enriquecimento indevido a apropriação do investimento no bem realizado pelo cessionário, compreendidos neste os valores pagos a título de ágio e demais parcelas do financiamento imobiliário. 7. Em decorrência do retorno ao status quo ante, não é lícito atribuir ao cessionário o uso gratuito do imóvel durante o período de inadimplência, sob pena de enriquecimento indevido. 8. Apelação dos autores conhecida e não provida. Apelação dos réus conhecida e provida em parte.

(Acórdão 1184665, 00063462720168070004, Relator: FÁBIO EDUARDO MARQUES, 7ª Turma Cível, data de julgamento: 10/7/2019, publicado no DJE: 16/7/2019. Pág.: Sem Página Cadastrada.)

Tanto o é, que o agente financeiro, que passou a ser a Empresa Gestora de Ativos – EMGEA, ingressou com ação de execução em desfavor da recorrente (fator este que demonstra o inadimplemento do cessionário), execução esta que foi encerrada mediante a formalização de um acordo, no qual a proprietária quitou a dívida do imóvel, estando toda esta documentação acostada aos autos.

Diante desta situação fática, no que tange ao pedido de reintegração de posse, entendo que restou caracterizada a melhor posse da autora, isto porque, após ter realizado a cessão dos direitos sobre o imóvel, acabou por transferir somente a **POSSE DIREITA** aos cessionários, conservando, na condição de proprietária, a **POSSE INDIRETA**, motivo pelo qual, tendo os cessionários deixado de arcar com sua responsabilidade, ensejou a propositura da ação de reintegração de posse.

Sobre a questão atinente a **posse indireta e ingresso com a ação de reintegração de posse**, transcrevo precedente monocrático oriundo do STJ, *in verbis*:

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.913.775 - RJ (2021/0179270-0)

DECISÃO

Cuida-se de agravo apresentado por REINALDO SANTOS OLIVEIRA contra a decisão que não admitiu seu recurso especial.

[...]



É, no essencial, o relatório. Decido.

Na espécie, o Tribunal de origem se manifestou nos seguintes termos:

No caso dos autos, sustenta a parte autora ser devida a procedência da demanda na medida em que é a legítima proprietária e possuidora do imóvel situado na Rua Senador Vergueiro, 98, cobertura 03. Em sua defesa, alega o Réu que a parte autora jamais exerceu a posse, não sendo possível reintegrar a Demandante de algo que nunca teve.

Compulsando os documentos acostados, denota-se que a parte autora é cessionária de direitos do bem em análise a partir de 1965 (index 00007. fls. 11).

Note-se que no momento em que se tornou cessionária, a parte autora adquiriu a posse legítima do apartamento, podendo utiliza-lo diretamente ou não.

In casu, verifica-se que a Demandante concedeu ao seu filho permissão para uso do imóvel de forma gratuita, transmitindo a ele (e a sua cômjuge - irmã do Réu) a posse direta do bem. Ao proceder dessa forma, permaneceu a Autora na posse indireta do apartamento.

Nesse contexto, há que se esclarecer que a posse direta não anula a indireta, sendo que ambas são legitimadas para o ajuizamento de eventual demanda possessória, inclusive um em face do outro.

Enquanto a posse direta é a de quem recebe o bem para usar, detendo materialmente a coisa; a posse indireta é a de quem cede o uso do bem.

No caso dos autos, há verdadeira presença de comodato do bem, na medida em que a Autora emprestou o imóvel para que ente próximo exercesse a moradia no local com sua família. Com o seu falecimento, o comodato continuou com sua cômjuge, irmã do Réu, sendo a posse sempre decorrente de comodato e não legado com alega o Demandado.

No comodato a posse é transmitida a título provisório, de modo que o comodatário adquire a posse precária, sendo obrigado a devolvê-la tão logo o comodante reclame a coisa de volta. Com a notificação extrajudicial ou a manifesta intenção declarada de reaver o bem, extingue-se o comodato, transformando-se em injusta a posse anteriormente justa, em virtude da recusa de devolução do imóvel quando assim solicitado.

Porquanto não se tenha certeza acerca da natureza da posse no início pelo Réu - que argumenta que permaneceu no bem após sua irmã partir para a Espanha, com sua anuência, fato é que há muito tempo a posse do Demandado se tornou injusta e clandestina, na medida em que a parte autora vem tentando reaver a posse direta de seu bem, sem, contudo lograr êxito.



É incontroverso o esbulho, na medida em que o próprio Réu afirma que até a presente data se recusa a desocupar bem que não é seu. Viável e adequada, portanto, a presente reintegração de posse.

Não é razoável entender que o Réu possua qualquer proteção ou direito de permanecer o local, sendo imperiosa a sua saída imediata (fls. 925/926).

Assim, incide o óbice da Súmula n. 7 do STJ ("A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial"), uma vez que o acolhimento da pretensão recursal demandaria o reexame do acervo fático-probatório juntado aos autos.

Nesse sentido:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. REQUISITOS DO ART. 927 DO CPC. COMPROVAÇÃO DA POSSE ANTERIOR E DO ESBULHO. SÚMULA 7/STJ. INDENIZAÇÃO/RETENÇÃO POR BENFEITORIAS REALIZADAS APÓS A DATA DA PERÍCIA. QUESTÃO NÃO DECIDIDA PELA CORTE DE ORIGEM. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211/STJ. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. A procedência do pedido de reintegração de posse pressupõe a prova do preenchimento dos requisitos do art. 927 do Código de Processo Civil.

2. O Tribunal de origem, mediante análise do contexto fático-probatório dos autos, entendeu estarem presentes nos autos os elementos que comprovam a posse anterior da agravada e o esbulho alegado.

3. A modificação de tal entendimento lançado no v. acórdão recorrido, nos moldes em que ora postulado, demandaria o revolvimento do suporte fático-probatório dos autos, o que encontra óbice na Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça.

[...] 6. Agravo regimental não provido. (AgRg no AREsp 273.408/MG, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, DJe 30/6/2015.)

Confiram-se ainda os seguintes precedentes: AgInt no AREsp 1.679.153/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, DJe de 1/9/2020; AgInt no REsp 1.846.908/RJ, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, DJe de 31/8/2020; AgInt no AREsp 1.581.363/RN, relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, DJe de 21/8/2020; e AgInt nos EDcl no REsp 1.848.786/SP, relator Ministro Benedito Gonçalves, Primeira Turma, DJe de 3/8/2020; AgInt no AREsp n. 1.311.173/MS, relator Ministro Gurgel de Faria, Primeira Turma, DJe de 16/10/2020.

Ante o exposto, com base no art. 21-E, V, do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça, conheço do agravo para não conhecer do recurso especial.

Publique-se. Intimem-se.



Brasília, 05 de agosto de 2021.

MINISTRO HUMBERTO MARTINS Presidente

(Ministro HUMBERTO MARTINS, 06/08/2021)

Destaco que o caso analisado pelo C. STJ, a discussão a respeito sobre a posse direta ou indireta do bem, se deu em um contrato de comodato, em que foi devidamente observado que o mesmo ao ser extinto, transformou a posse justa, em injusta. **E no caso dos autos, utilizando-se esta mesma linha de raciocínio, entendo que o cessionário, ao deixar de arcar com suas responsabilidades, frente ao agente financeiro, acabou por transformar a posse que então era justa, em injusta, viabilizando o ingresso com a presente ação de reintegração de posse, ante a existência da chamada posse indireta.**

Desta forma, torna-se plenamente possível o ingresso com a ação possessória contra o atual ocupante do imóvel, pessoa que adquiriu o imóvel a *non domino*, ao largo de qualquer autorização dos legítimos proprietários e possuidores indiretos, restando caracterizado o esbulho decorrente da clandestinidade, o que conduz à procedência da ação, ancorada na situação fática devidamente comprovada nos autos.

Destaco que casos similares já foram decididos pelos Tribunais Pátrios, demonstrando não só a questão atinente a **(1)** cessão de direitos de imóvel financiado, **(2)** a posse direta e indireta do imóvel e **(3)** o inadimplemento do cessionário, que deixou de arcar com a sua responsabilidade frente ao agente financeiro, fator este preponderante para caracterizar a posse injusta, *in verbis*:

Ação de reintegração de posse. Imóvel financiado pela Caixa Econômica Federal e dado em garantia hipotecária. Cessão, pelos proprietários, de direitos e obrigações, com promessa de venda, a terceiros, que então assumiram a dívida em andamento, sem participação do agente financiador (contrato de gaveta). Ação de cobrança ajuizada pela CEF, encerrada mediante acordo, no qual os proprietários quitam a dívida, com autorização para cancelamento da hipoteca. Após quitação do financiamento, proprietários ajuizaram ação de reintegração de posse contra atual ocupante, pessoa que adquiriu o imóvel a *non domino*. Sentença de procedência. Recurso da parte ré. 1. Pedido contraposto. Reconhecimento da usucapião especial urbana. Inadmissibilidade. Em razão do caráter público do serviço prestado pela Caixa Econômica Federal, o bem vinculado ao financiamento passa a ter natureza pública, sendo insuscetível de aquisição mediante usucapião, enquanto substituir a vinculação. Precedentes do STJ. Somente com o cancelamento da hipoteca é que se poderia falar, em tese, do início da contagem da prescrição aquisitiva. Deste modo, resta evidente que o prazo quinquenal, necessário à usucapião especial urbana, não havia fluído por completo



quando os autores propuserem a presente ação, cerca de três meses depois da autorização para cancelamento da hipoteca. Tese de usucapião rejeitada. 2. **Esbulho possessório. Proprietários que, ao firmaram contrato de cessão de direitos, com promessa de outorga de escritura definitiva tão logo quitado o financiamento, transferiram a posse direta aos cessionários, conservando, na condição de titulares do domínio, a posse indireta. Ré que adquire o imóvel a non domino, ao largo de qualquer autorização dos legítimos proprietários e possuidores indiretos. Caracterização do esbulho decorrente da clandestinidade, o que conduz à procedência da ação.** 3. **Melhor posse. Posse dos autores que prevalece sobre a detenção da ré. Ainda que não houvesse detenção, a posse justa dos autores prevalece sobre a posse injusta da ré. Ainda que não houvesse posse injusta, a posse fundada em justo título dos autores prevalece sobre a posse da ré, adquirida a non domino e sem a caracterização da boa-fé subjetiva no caso concreto.** 4. Sentença de improcedência mantida. Recurso desprovido.

(TJSP; Apelação Cível 1009935-93.2018.8.26.0009; Relator (a): Elói Estevão Troly; Órgão Julgador: 15ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional IX - Vila Prudente - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/10/2020; Data de Registro: 27/10/2020)

Volto a enfatizar que, ainda que se entenda que os atos de ré em relação ao imóvel constituíam posse, tal posse, frente aos proprietários, tornou-se injusta, porque clandestina na sua origem, e sem justo título, ante a inexistência de boa-fé a ser protegida diante do contexto no qual o imóvel foi adquirido.

Destaco também, pela documentação acostada aos autos pela própria recorrida, que não é crível que o imóvel em litígio, pudesse ser vendido por apenas **R\$ 4.000,00 (quatro mil reais)**, no ano de **2003**, conforme documento constante às **fls. ID Num. 2478678 – Pág. 13**, por mais que deteriorado estivesse.

Neste sentido, destaco que a proteção fundada na boa-fé subjetiva pressupõe, do agente que erra ou que é enganado, erro ou engano escusável, o que, das evidências constantes nos autos, entendo não se verificar no caso concreto.

Isto porque, conforme verificado nos autos, caso a recorrente não efetuasse o acordo perante a Justiça Federal na Ação de Execução, a Empresa Gestora de Ativos – EMGEA seria a atual proprietária do imóvel, não alterando a situação fática estabelecida nos autos, ou seja, a recorrida não teria o direito de continuar na posse do referido imóvel.

Desta forma, sob qualquer perspectiva que se analise a questão, entendo que resta comprovada a melhor posse da autora, por toda a fundamentação ao norte exposta.



E sobre referido tema também transcrevo precedente deste Egrégio Tribunal de Justiça:

EMENTA: PROCESSUAL CIVIL APELAÇÃO EM AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM REINTEGRAÇÃO NA POSSE E PERDAS E DANOS PRELIMINAR: JULGAMENTO EXTRA-PETITA, REJEITADA PRELIMINAR: NULIDADE PROCESSUAL POR ERROR IN PROCEDENDO, REJEITADA MÉRITO: RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO - MANUTENÇÃO DA SENTENÇA DECISÃO UNÂNIME

(TJPA. 2014.04528671-62, 132.957, Rel. MARIA DE NAZARE SAAVEDRA GUIMARAES, Órgão Julgador 4ª CAMARA CIVEL ISOLADA, Julgado em 2014-04-28, Publicado em 2014-05-06)

No julgado supramencionado, em seu inteiro teor, ficou consignado que:

Analisando os autos, constata-se não existirem documentos de nenhuma espécie que comprovem a notificação à instituição financeira acerca da cessão de posse com mútuo hipotecário, não sendo para tal suficiente a simples celebração do Termo de Parcelamento de Dívida (fls. 168-170), instrumento que deixa claro, está o recorrente agindo tão somente na pessoa de procurador dos ora apelados. Ressalta-se ainda, ser inconteste pelas informações concedidas pela Caixa Econômica Federal (fls. 190-191), que não houve por parte desta o reconhecimento do recorrente como novo mutuário, enfatizando a CEF, conforme já destacado que atuou no Termo de Parcelamento de Dívida exclusivamente na qualidade de representante dos titulares do contrato firmado junto a SFH, ou seja: os ora apelados, permanecendo, dessa forma, como mutuários o Sr. José Joaquim do Nascimento e a Sra. Edna das Graças Alves de Oliveira.

Não há que se falar, portanto, em validade da cadeia possessória em razão da anuência da instituição financeira, tampouco, no reconhecimento por esta, do apelante como novo mutuário, face a inexistência de concordância, expressa ou tácita, por parte da Caixa Econômica Federal na mudança de mutuário operada por meio de cessão de direitos e obrigações "contrato de gaveta", uma vez que não há prova de que ela teria tomado conhecimento da transferência ou pleno conhecimento desse fato, além da inconteste inexistência jurídica do contrato de "gaveta" primitivo.

Como decorrência lógica, não se sustenta a alegação de posse legítima, uma vez que, essa não fora obtida em conformidade com a ordem jurídica, face a sua precariedade e conseqüente ausência de animus domini, conforme bem assinalado pelo Procurador de Justiça que oficiou nos presentes autos:

Inicialmente, faz-se relevante afirmar que o "contrato de gaveta" realizado pelos apelados com o requerido não contém força jurídica, não sendo possível sua análise pela esfera judicial, por sua



completa ausência de formalidade legal e por ser incapaz de produzir efeitos. Sabe-se que os “contratos de gaveta” não podem ser registrados em razão da Lei 8.004/90 exigir a anuência da instituição financeira que financiou originariamente a compra do imóvel para a venda subsequente. (...)

Da mesma maneira que, com a efetivação da juntada do Termo de Parcelamento para Liquidação da Dívida de Contrato do SFH, com parcelas fixas e sem apólice securitária, resta-se comprovada a posse ilegítima do litisconsorte passivo necessário.

Assim, irrepreensíveis me afiguram os fundamentos elencados pelo MM. Juízo ad quo para julgar parcialmente procedente a pretensão esposada na inicial e decretar a reintegração de posse em favor dos autores, ressalvando a hipótese de cobrança de valores pagos pelos réus e pelo litisconsorte passivo necessário a serem deduzidas em ação própria.

ASSIM, ancorado nos precedentes em alhures **CONHEÇO e DOU PROVIMENTO** ao recurso protocolizado pela recorrente, para determinar a reintegração de posse da mesma no imóvel em questão.

Condeno a ré ao pagamento das custas e honorários advocatícios, no qual arbitro em 10% do proveito econômico obtido pela recorrente. Mas, desde já, mantenho a cobrança suspensa tendo em vista que a recorrida está sob o pálio da Justiça Gratuita, tudo nos termos do Código de Processo Civil.

P.R.I. Oficie-se no que couber.

Após o trânsito em julgado, remetam-se os autos ao juízo de piso, para o devido cumprimento.

Belém/PA, 24 de agosto de 2021. CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO

Desembargador – Relator

