



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ
18ª CÂMARA CÍVEL

Autos nº. 0001629-56.2021.8.16.0000

Agravo de Instrumento nº 0001629-56.2021.8.16.0000

Vara Cível de São Mateus do Sul

Agravante: AMANDA MUCHALAK

Agravada: CARRAU PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA.

Relatora: DESª DENISE KRÜGER PEREIRA

AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE CUMULADA COM PERDAS E DANOS – DECISÃO RECORRIDA QUE DEFERIU O PEDIDO LIMINAR FORMULADO PELA REQUERENTE – REFORMA – NÃO PREENCHIMENTO DOS REQUISITOS DO ARTIGO 300 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL – PERIGO DE DANO OU RISCO AO RESULTADO ÚTIL DO PROCESSO NÃO DEMONSTRADO – IMPOSSIBILIDADE DE FRUIÇÃO DO BEM QUE PODE SER REPARADA POSTERIORMENTE CASO SEJA RECONHECIDO O DIREITO DA PARTE EM SENTENÇA – EXISTÊNCIA DE AÇÃO AJUIZADA PELA REQUERIDA QUE BUSCA A NULIDADE DO LEILÃO EXTRAJUDICIAL EM QUE FOI ARREMATADO O BEM PELA AUTORA – NECESSIDADE DE CAUTELA PARA MELHOR ESCLARECIMENTO DOS FATOS – INDÍCIOS DE QUE HÁ NA ÁREA PLANTAÇÃO DE SOJA – CONTEXTO QUE RECOMENDA A MANUTENÇÃO DA SITUAÇÃO FÁTICA ATUAL, SOB PENA DE IRREVERSIBILIDADE DA MEDIDA – RECURSO PROVIDO

VISTOS, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 1629-56.2021.8.16.0000, da Vara Cível de São Mateus do Sul, em que é **Agravante** AMANDA MUCHALAK e **Agravada** CARRAU PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA.

RELATÓRIO:

Trata-se de Agravo de Instrumento (mov. 1.1 – AI) interposto em face de decisão interlocutória proferida pelo juízo da Vara Cível de São Mateus do Sul que, nos autos da Ação de Imissão na Posse cumulada com Perdas e Danos nº 2782-72.2020.8.16.0158, deferiu o pedido liminar formulado pela autora, ora agravada.

Eis o teor da decisão recorrida (mov. 15.1):



Cuida-se de ação de imissão c/c perdas e danos na posse proposta por Carrau Participações Societárias LTDA em face de Amanda Muchalak, tendo como objeto imóvel rural com área de 54.054,29m², matriculado no Cartório de Registro de Imóveis local sob o nº 20.338.

A parte autora alega, em apertada síntese, que adquiriu o imóvel através de leilão extrajudicial, entretanto, foi impedida de tomar posse do bem pela antiga proprietária, ora ré, não restando outra alternativa que não a propositura da presente demanda. Os autores pleitearam, liminarmente, a expedição de mandado de imissão na posse do bem imóvel.

É o relatório. DECIDO.

Os requisitos para a concessão de tutela antecipada de urgência constam do art. 300 do CPC, quais sejam, a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.

A probabilidade do direito está evidenciada pelos documentos juntados aos autos, a saber, a carta de arrematação do bem em leilão extrajudicial (mov. 1.5) e a matrícula do imóvel (mov. 1.7) em cujo conteúdo consta a aquisição do bem pela parte autora (R-10/20.338).

Aliás, resta inequívoco o domínio da autora sobre o bem, visto que, nos termos do que dispõe o artigo 1.245 do CC, a propriedade de bens imóveis se dá com o registro do título translativo, no caso a carta de arrematação, na matrícula imobiliária.

Outrossim, no que toca ao perigo de dano, entendo que este decorre do impedimento de a autora fruir de imóvel que legitimamente adquiriu através de leilão extrajudicial.

Por óbvio que o chamado 'periculum in mora' não pode ser presumido, todavia, é evidente que da impossibilidade de exercício da posse pela legítima proprietário do bem advirão danos.

Ademais, entendo que no caso em tela a inequívoca comprovação da propriedade, ao menos registral, do bem imóvel deve acarretar a concessão da liminar de imissão na posse, sob pena de, não sendo adotada tal medida, resultarem prejuízos à adquirente de boa-fé, ora autora.

Destaco a previsão do artigo 901, §1º, do CPC, cuja aplicação deve se dar de forma análoga ao caso em tela, in verbis:

Art. 901. [...] §

1º A ordem de entrega do bem móvel ou a carta de arrematação do bem imóvel, com o respectivo mandado de imissão na posse, será expedida depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas da execução.



Pois bem, conquanto a aquisição ter se dado por leilão extrajudicial, resta claro que o mesmo se perfectibilizou, havendo, inclusive, registro deste na matrícula imobiliária, o que, per si, demonstra o direito da parte autora, acarretando a aplicação dos dispositivo retrocitado.

Diante do exposto, DEFIRO o pedido de tutela antecipada de urgência, para o fim de determinar a expedição de mandado de imissão na posse, visto que demonstrado o preenchimento dos requisitos do artigo 300 do CPC.

Expeça-se desde logo o respectivo mandado, devendo constar expressamente que, caso se demonstre necessário, poderá ser solicitada o apoio de força policial, pelo oficial de justiça cumpridor. (...)

Inconformada, a requerida recorre argumentando que: **(a)** o domínio da autora sobre o bem imóvel debatido ainda não é definitivo, pois o juízo da Ação de Nulidade cumulada com Revisão de Contrato nº 360-95.2018.8.16.0158 deixou claro que o julgamento sobre a “legitimidade da expropriação da garantia, bem na verdade, diz respeito ao próprio mérito da demanda e será analisada por ocasião da sentença”; **(b)** além disso, ainda pende de julgamento o Agravo de Instrumento nº 67333-50.2020.8.16.0000, em trâmite perante esta colenda 18ª Câmara Cível do TJ/PR, no qual se discute a ocorrência de nulidade do leilão; **(c)** tendo em vista que o domínio do imóvel ainda não é definitivo ao agravado, a referida decisão de imissão na posse torna-se temerária, pois poderá acarretar sérios prejuízos à agravante; **(d)** mantinha o exercício de posse indireta do bem, visto que, em 01.08.2018, isto é, antes da arrematação do bem em 03.04.2020, pactuou Contrato Particular de Arrendamento de Terras Rurais, tendo como objeto o imóvel em tela, cujo prazo final se dará em 01.12.2024; **(e)** o arrendatário utiliza-se das terras para o cultivo de soja, a qual está em fase de maturação dos grãos (pré-colheita), sendo necessário o manejo de pragas e doenças (tratos culturais) para assim possibilitar o sucesso da lavoura, cuja colheita se dará em breve; **(f)** o impedimento ao agravado de ser imitado na posse do bem imóvel de forma antecipada, com a simples análise sumária dos autos, não lhe acarretará perigo de dano, tendo em vista que não restou comprovado qual prejuízo; **(g)** quem sofrerá os perigos de dano, na verdade, será a agravante, já que sobre o imóvel pende um Contrato de Arrendamento Rural, e na terra está o plantio do arrendatário; **(h)** o caso em comento demonstra o perigo iminente de irreversibilidade dos efeitos da decisão; **(i)** o referido leilão extrajudicial encontra-se eivado de vício que acarreta a sua nulidade, pois não houve intimação pessoal da parte agravante; **(j)** além de o telegrama ter sido enviado somente para a agravante, Sra. Amanda Muchalak, tem-se que a mensagem não fora recebida por ela, mas sim por pessoa alheia ao processo (mov. 228.4), sendo que a intimação deve ser realizada pessoalmente, nos termos do art. 26, § 3º, da Lei nº 9.514/97; **(k)** a Sra. Amanda, os avalistas do imóvel e o arrendatário não foram intimados da realização do leilão, que ocorreu em 03.04.2018 às 10:00 horas, configurando uma flagrante nulidade ao referido leilão; **(l)** estão presentes os requisitos necessários à atribuição de efeito suspensivo ao recurso; **(m)** deve ser reformada a decisão agravada.

O recurso foi redistribuído por prevenção (mov. 8.1 – AI).



O pedido liminar foi deferido (mov. 17.1 – AI).

Contrarrazões pela agravada (mov. 28.1 – AI).

É a breve exposição.

VOTO E SUA FUNDAMENTAÇÃO:

A presença dos pressupostos de admissibilidade do recurso já foi objeto de averiguação quando do pronunciamento inicial, razão pela qual se passa à análise do mérito.

Pois bem.

Dos autos originários, verifica-se que a agravada ajuizou em face da agravante a presente Ação de Imissão na Posse cumulada com Perdas e Danos argumentando, para tanto, que arrematou o imóvel em leilão extrajudicial na data de 03.04.2020, realizado em razão do inadimplemento da dívida referente à CCB nº 360641, que ensejou a consolidação da propriedade em favor do credor fiduciário.

Assim, considerando que a requerida não desocupou o imóvel de forma voluntária, mesmo após a devida notificação, entendeu por ingressar com a demanda em tela, oportunidade em que requereu a concessão de tutela de urgência.

O juízo de origem deferiu o pedido liminar, sob o fundamento de que os documentos juntados aos autos tornavam inequívoco o domínio da autora sobre o bem e que o perigo de dano decorria do impedimento da parte de fruir do imóvel que legitimamente adquiriu.

Inconformada, a requerida então recorreu aduzindo, em suma, que o domínio da autora sobre o imóvel debatido ainda não é definitivo, pois o juízo da Ação de Nulidade cumulada com Revisão de Contrato nº 360-95.2018.8.16.0158 deixou claro que o julgamento sobre a “legitimidade da expropriação da garantia, bem na verdade, diz respeito ao próprio mérito da demanda e será analisada por ocasião da sentença”, de forma que se revela temerária a imediata imissão da requerente na posse do bem.

Destacou que mantinha o exercício de posse indireta do imóvel, visto que, em 01.08.2018, isto é, antes da arrematação do bem em 03.04.2020, pactuou Contrato Particular de Arrendamento de Terras Rurais, tendo como objeto o imóvel em tela, cujo prazo final se dará em 01.12.2024, acrescentando que o arrendatário se utiliza das terras para o cultivo de soja.

Ademais, salientou que impedir a agravada de ser imitada na posse do bem imóvel de forma antecipada, com a simples análise sumária dos autos, não lhe acarretará perigo de dano, tendo em vista que não restou comprovado qual seria prejuízo, inclusive



porque quem sofrerá os riscos de lesão, na verdade, será a agravante, já que, como dito, sobre o imóvel pende um Contrato de Arrendamento Rural, e na terra está o plantio do arrendatário, o que deixa claro o perigo iminente de irreversibilidade dos efeitos da decisão.

Ressaltou, ainda, que o referido leilão extrajudicial se encontra eivado de vício que acarreta a sua nulidade, pois não houve intimação pessoal da parte agravante, tendo em vista que, além de o telegrama ter sido enviado somente para a agravante, Sra. Amanda Muchalak, a mensagem não fora recebida por ela, mas sim por pessoa alheia ao processo (mov. 228.4), sendo que a intimação deve ser realizada pessoalmente, nos termos do art. 26, § 3º, da Lei nº 9.514/97.

Dessa forma, requereu a reforma a decisão agravada, o que, adianta-se, merece ser acolhido.

Como se sabe, para o deferimento do pedido de antecipação de tutela, mostra-se necessária, nos termos do art. 300 do Código de Processo Civil (CPC), a existência de elementos que evidenciem, de forma cumulativa, a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo, sendo vedada a sua concessão quando houver perigo de irreversibilidade dos efeitos da decisão.

Frise-se, para que não restem dúvidas, que não basta a existência da probabilidade do direito invocado, pois a excepcional antecipação da tutela depende também da urgência da medida, sob pena de risco de dano grave ou de difícil reparação, o que não se confunde com a mera vontade da parte de ter a sua pretensão desde logo atendida.

No caso dos autos, não se verifica perigo de dano capaz a ensejar o deferimento da imissão na posse em sede de tutela antecipada pelo juízo de origem, pois na inicial a autora alega apenas que a urgência reside no fato de estar impossibilitada de usufruir da área adquirida, não podendo plantar ou negociar o imóvel.

Apesar do exposto pela parte, percebe-se que tal situação não representa risco excepcional e de difícil reparação, sobretudo porque, caso reconhecido o direito da requerente, poderá o julgador de origem, se assim entender cabível, fixar valor devido pela requerida em razão da ocupação do imóvel, conforme inclusive foi pleiteado na exordial.

Ademais, não se pode olvidar que, tal como salientado na decisão que analisou o pedido liminar recursal, há ainda pendência, em autos conexos, de apreciação a respeito da suposta ilegalidade do leilão levado a efeito, situação que inspira cautela na análise da controvérsia trazida na presente demanda, sobretudo por se observar que há indícios de que no imóvel há plantio de soja decorrente de contrato de arrendamento firmado pela recorrente com terceira pessoa, o que se mostra suficiente para configurar risco de irreversibilidade do provimento judicial almejado, também tornando recomendável a manutenção do estado atual das coisas.



Nesse sentido, confira-se:

AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE - DECISÃO QUE NEGOU A TUTELA DE URGÊNCIA. 1. 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 (ART. 300 DO CPC/15).2. AUSÊNCIA DE ELEMENTOS SUFICIENTES QUE EVIDENCIEM A PROBABILIDADE DO DIREITO - NECESSIDADE DE SE AGUARDAR A INSTRUÇÃO PROCESSUAL DOS AUTOS EM APENSO SOBRE A VALIDADE DO LEILÃO EXTRAJUDICIAL.3. DECISÃO MANTIDA.RECURSO DESPROVIDO. (TJPR - 14ª C.Cível - 0013953-49.2019.8.16.0000 - Curitiba - Rel.: Desembargador Octavio Campos Fischer - J. 30.03.2020)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DECISÃO AGRAVADA QUE INDEFERIU PEDIDO DE ANTECIPAÇÃO DE TUTELA RELATIVO À IMISSÃO NA POSSE DO IMÓVEL OBJETO DA LIDE. IRRESIGNAÇÃO. DESCABIMENTO. AUSÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO DA PROBABILIDADE DE DIREITO E DO PERIGO DE DANO. POSSÍVEL IRREVERSIBILIDADE DOS EFEITOS DA DECISÃO QUE CONCEDERIA A TUTELA ANTECIPADA. INTELIGÊNCIA DOS ARTS. 300, §3º, E 1.019 DO CPC. DECISÃO MANTIDA. RECURSO. DESPROVIDO. (TJPR - 11ª C.Cível - 0034529-97.2018.8.16.0000 - Maringá - Rel.: Desembargador Mario Nini Azzolini - J. 21.03.2019)

Assim, porque não presentes os requisitos autorizadores da excepcional antecipação da tutela requerida na origem, tem-se por necessária a reforma da decisão agravada.

O voto, portanto, é para dar provimento ao Agravo de Instrumento interposto pela parte requerida.

DECISÃO:

Ante o exposto, acordam os Desembargadores da 18ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, por unanimidade de votos, em dar provimento ao recurso.

O julgamento foi presidido pelo Desembargador Péricles Bellusci de Batista Pereira, sem voto, e dele participou e também acompanhou o voto da Relatora o Juiz de Direito Substituto em 2º Grau Luiz Henrique Miranda.

Curitiba, 28 de abril de 2021.

Desª Denise Krüger Pereira



Relatora



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJP/ROE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:J8MG 9QAMZ 7KJW8 XDAKK