



Número: **0706228-44.2020.8.07.0012**

Classe: **APELAÇÃO CÍVEL**

Órgão julgador colegiado: **8ª Turma Cível**

Órgão julgador: **Gabinete do Des. Diaulas Costa Ribeiro**

Última distribuição : **21/09/2021**

Valor da causa: **R\$ 386.000,00**

Relator: **DIAULAS COSTA RIBEIRO**

Processo referência: **0706228-44.2020.8.07.0012**

Assuntos: **Imissão**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

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

Partes	Advogados
ROBLEDO GREGORIO TRINDADE (APELANTE)	
	CARINE MIRANDA AMARAL (ADVOGADO) ANA CLAUDIA AGUIAR OLIVEIRA CARDOSO (ADVOGADO) CARLOS EDUARDO CARDOSO RAULINO (ADVOGADO) ALESSANDRO SANTOS DE SOUZA (ADVOGADO) THAIS FERREIRA DE ALMEIDA (ADVOGADO)
LEILA LOURDES MANFRIN AGNES (APELANTE)	
	ANA CLAUDIA AGUIAR OLIVEIRA CARDOSO (ADVOGADO) CARLOS EDUARDO CARDOSO RAULINO (ADVOGADO) CARINE MIRANDA AMARAL (ADVOGADO) ALESSANDRO SANTOS DE SOUZA (ADVOGADO) THAIS FERREIRA DE ALMEIDA (ADVOGADO)
KENNEDY ANTONIO DE ALMEIDA JUNIOR (APELANTE)	
	ORLANDO ANZOATEGUI JUNIOR (ADVOGADO)
KENNEDY ANTONIO DE ALMEIDA JUNIOR (APELADO)	
	ORLANDO ANZOATEGUI JUNIOR (ADVOGADO)
LEILA LOURDES MANFRIN AGNES (APELADO)	
	CARINE MIRANDA AMARAL (ADVOGADO) ANA CLAUDIA AGUIAR OLIVEIRA CARDOSO (ADVOGADO) ALESSANDRO SANTOS DE SOUZA (ADVOGADO) THAIS FERREIRA DE ALMEIDA (ADVOGADO) CARLOS EDUARDO CARDOSO RAULINO (ADVOGADO)
ROBLEDO GREGORIO TRINDADE (APELADO)	
	CARINE MIRANDA AMARAL (ADVOGADO) ANA CLAUDIA AGUIAR OLIVEIRA CARDOSO (ADVOGADO) ALESSANDRO SANTOS DE SOUZA (ADVOGADO) THAIS FERREIRA DE ALMEIDA (ADVOGADO) CARLOS EDUARDO CARDOSO RAULINO (ADVOGADO)

Documentos

Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
-----	--------------------	-----------	------

37607879	21/07/2022 21:27	Acórdão	Acórdão
----------	---------------------	-------------------------	---------

Órgão 8ª Turma Cível

Processo N. APELAÇÃO CÍVEL 0706228-44.2020.8.07.0012

APELANTE(S) ROBLEDO GREGORIO TRINDADE, LEILA LOURDES MANFRIN AGNES e KENNEDY ANTONIO DE ALMEIDA JUNIOR

APELADO(S) KENNEDY ANTONIO DE ALMEIDA JUNIOR, LEILA LOURDES MANFRIN AGNES e ROBLEDO GREGORIO TRINDADE

Relator Desembargador DIAULAS COSTA RIBEIRO

Acórdão N° 1438193

EMENTA

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE IMISSÃO DE POSSE. JUSTO TÍTULO. AÇÃO ANULATÓRIA. AUSÊNCIA DE PREJUDICIALIDADE EXTERNA. EXCEÇÃO. PROCEDIMENTO ORIGINÁRIO. ATOS SUBSEQUENTES. NULIDADE. RECONHECIMENTO.

1. “Para manejar Ação de Imissão de Posse basta a comprovação do justo título de propriedade do imóvel, ausência do exercício da posse sobre o bem e a posse injusta exercida pela parte adversa.” (Acórdão 1336747, 07484973720208070000, Relator: ROMULO DE ARAUJO MENDES, 1ª Turma Cível, data de julgamento: 28/4/2021, publicado no DJE: 11/5/2021. Pág.: Sem Página Cadastrada).

2. É ampla a jurisprudência no sentido de que não há prejudicialidade externa entre a ação de imissão de posse e a ação anulatória do leilão do mesmo bem.

3. É inviável, contudo, conceder o pleito autoral de imissão de posse de imóvel lastreado em título de propriedade cujo procedimento originário relacionado (leilão extrajudicial) e os atos subsequentes foram declarados nulos por ocorrência de vício insanável, em primeira e segunda instâncias, na ação anulatória.

4. Apelação cível conhecida e provida. Recurso adesivo prejudicado.



ACÓRDÃO

Acordam os Senhores Desembargadores do(a) 8ª Turma Cível do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, DIAULAS COSTA RIBEIRO - Relator, ROBSON TEIXEIRA DE FREITAS - 1º Vogal e ARQUIBALDO CARNEIRO - 2º Vogal, sob a Presidência do Senhor Desembargador DIAULAS COSTA RIBEIRO, em proferir a seguinte decisão: APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA E PROVIDA. RECURSO ADESIVO PREJUDICADO. UNÂNIME., de acordo com a ata do julgamento e notas taquigráficas.

Brasília (DF), 21 de Julho de 2022

Desembargador DIAULAS COSTA RIBEIRO

Presidente e Relator

RELATÓRIO

1. Apelação cível interposta por Kennedy Antônio de Almeida Junior (réu) e recurso adesivo interposto por Robledo Gregório Trindade e Leila Lourdes Manfrin Agnes (autores) contra a sentença proferida pela 2ª Vara Cível, de Família e de Órfãos e Sucessões de São Sebastião que, em ação de imissão de posse *c/c* pedido de tutela de urgência, julgou procedente o pedido inicial para confirmar a liminar e determinar a imissão da posse no imóvel objeto da demanda. O cumprimento da ordem ficou condicionado ao trânsito em julgado do feito (ID nº 28791713).

2. Ante a sucumbência, o réu foi condenado ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios, fixados em R\$ 10.000,00 (CPC, art. 85, § 8º).

3. Foram opostos embargos de declaração (ID nº 28791717), rejeitados pela sentença de ID nº 28791719.

4. Nas razões de ID nº 28791723, o réu, Kennedy Antônio de Almeida Júnior, alega, inicialmente, que há em curso uma ação de nulidade do leilão do imóvel objeto desta demanda (autos nº 0702484-41.2020.8.07.0012), o que evidencia a prejudicialidade externa e a possibilidade de decisões contraditórias ou conflitantes.

5. No mérito, afirma que não foi devidamente intimado em relação ao leilão e não pôde exercer seu direito de preferência, fatos reconhecidos nos autos da demanda anulatória.

6. Pede a suspensão deste feito até o julgamento da ação anulatória, bem como a reforma/cassação da sentença. Subsidiariamente, requer a redução dos honorários advocatícios.



7. Preparo comprovado (IDs nº 28791724 e nº 28791725).

8. Contrarrazões no ID nº 28791734.

9. Nas razões de ID nº 28791736, os autores, Robledo Gregório Trindade e Leila Lourdes Manfrin Agnes, pedem, em síntese, que se determine a imediata imissão na posse, não sendo necessário aguardar o trânsito em julgado do feito.

10. Preparo comprovado (IDs nº 28791737 e nº 28791738).

11. Contrarrazões no ID nº 28791743.

12. Em 24/9/2021, determinei a suspensão do feito até a publicação do acórdão da apelação dos autos da demanda anulatória nº 0702484-41.2020.8.07.0012.

13. Em 18/3/2022, o acórdão foi publicado e estes autos retornaram para julgamento (ID nº 33698610).

14. Cumpre decidir.

VOTOS

O Senhor Desembargador DIAULAS COSTA RIBEIRO - Relator

15. Conheço e recebo o recurso no **duplo efeito** (CPC, arts. 1.012 e 1.013). Registre-se que, antes da sentença, a antecipação de tutela concedida pelo juízo (ID nº 28791629) foi revogada em sede de agravo de instrumento (ID nº 28791673).

16. Ante a prejudicialidade, passa-se à análise, inicialmente, do recurso do réu, Kennedy Antônio de Almeida Júnior.

17. Conforme precedente deste Tribunal, “*para manejar Ação de Imissão de Posse basta a comprovação do justo título de propriedade do imóvel, ausência do exercício da posse sobre o bem e a posse injusta exercida pela parte adversa.*” (Acórdão 1336747, 07484973720208070000, Relator: ROMULO DE ARAUJO MENDES, 1ª Turma Cível, data de julgamento: 28/4/2021, publicado no DJE: 11/5/2021. Pág.: Sem Página Cadastrada).

18. Na inicial, datada de **11/12/2020**, os autores, Robledo Gregório Trindade e Leila Lourdes Manfrin Agnes, pedem a imissão de posse do imóvel localizado às margens da DF-135, km 9, Zona Rural, São Sebastião, DF, matrícula nº 86.170, denominado *Fazenda Mansões Park*, adquirido por meio de leilão extrajudicial realizado pelo Banco Bradesco S.A. em 29/10/2020 (ID nº 28791456). A posse direta do



bem é exercida pelo antigo devedor fiduciário, Kennedy Antônio de Almeida Junior, ora réu. O juízo de primeira instância julgou o pleito procedente (ID nº 28791712).

19. Ocorre que seis meses antes, em **10/6/2020**, Kennedy Antônio de Almeida Junior propôs ação anulatória de atos expropriatórios c/c pedido de antecipação de tutela e consignação em pagamento do valor de R\$ 140.366,61 contra o Banco Bradesco S.A. (autos nº 0702484-41.2020.8.07.0012). Na ocasião, o autor/devedor defendeu e tentou purgar a mora antes da assinatura do termo de arrematação.

20. O juízo da 1ª Vara Cível de Família e de Órfãos e Sucessões de São Sebastião deferiu parcialmente o pedido de antecipação de tutela e apenas determinou a anotação da existência da demanda anulatória na matrícula do imóvel para prevenir direito de terceiros (ID nº 25912279, autos nº 0702484-41.2020.8.07.0012). Aparentemente, não houve essa anotação na certidão de ônus do imóvel (ID nº 28791628 destes autos).

21. Na sentença do feito, datada de 10/3/2021, o Juiz reconheceu vício insanável e **declarou a nulidade do leilão extrajudicial que alienou o bem aos autores desta demanda**. Não houve a consignação de valores (ID nº 25912364, autos nº 0702484-41.2020.8.07.0012).

22. Foi registrado que, embora legítima a intimação para constituir o devedor em mora, não houve a sua intimação pessoal para poder exercer o direito de preferência, previsto na lei nº 9.514/1997 e no contrato pactuado, o que constitui irregularidade insanável.

23. Em segunda instância, **essa conclusão foi mantida**, em julgamento unânime sob a relatoria do Exmo. Sr. Desembargador Flávio Fernando Almeida da Fonseca (acórdão nº 1405135, ID nº 336033528, autos nº 0702484-41). Confira-se a ementa:

“CIVIL, PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO. AÇÃO DE SUSPENSÃO DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL E ANULAÇÃO DE CONSOLIDAÇÃO DO IMÓVEL CUMULADA. PURGA DA MORA. RECONHECIMENTO DA MORA E DA INADIMPLÊNCIA. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM NOME DA FIDUCIÁRIA. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. INTIMAÇÃO DO DEVEDOR. NÃO COMPROVADA. **VÍCIO INSANÁVEL. NULIDADE DO LEILÃO E DOS ATOS SUBSEQUENTES**. RECURSOS CONHECIDOS E NÃO PROVIDOS.

[...]

1. Para os casos de inadimplência de contratos de alienação fiduciária de imóveis, aplica-se a Lei 9.514/1997, que dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário.

2. No caso dos autos, é incontroversa a inadimplência do autor, de modo que para a consolidação da propriedade em favor do banco apelado bastaria a constituição em mora do devedor (Art. 26, Lei 9.514/1997). Embora pessoalmente notificado para efetuar a purga da mora do débito, o apelante quedou-se inerte restando, portanto, consolidada a plena propriedade do imóvel em nome do apelado, de acordo com a averbação constante nos autos.

3.4. Não assiste razão ao apelante no que tange à irregularidade na consolidação da propriedade.

3. Entretanto, deveria constar dos autos documentos comprobatórios de que a instituição ré procedeu com a pertinente comunicação ao devedor acerca dos leilões, em obediência à Lei nº 13.465/2017 - a qual alterou a Lei n.º 9.514/97.

4. A prévia intimação do devedor sobre o leilão é necessária, pois a assinatura do auto de arrematação é o último momento para a purgação da mora.



5 A ausência de intimação é defeito insanável, uma vez que frustra a possibilidade de o devedor purgar o débito e/ou exercer seu direito de preferência, de modo que o reconhecimento da nulidade do ato expropriatório é medida que se impõe.

6. Recursos conhecidos e não providos.

(Acórdão 1405135, 07024844120208070012, Relator: FLÁVIO FERNANDO ALMEIDA DA FONSECA, 8ª Turma Cível, data de julgamento: 3/3/2022, publicado no PJe: 23/3/2022. Pág.: Sem Página Cadastrada.)” [grifo na transcrição].

24. Atualmente, a ação anulatória está conclusa para julgamento de embargos de declaração opostos pelo réu/devedor para questionar possível equívoco na distribuição da sucumbência (ID nº 33890103).

25. Não se desconhece que há inúmeros precedentes deste Tribunal no sentido de que não há prejudicialidade externa entre a ação de imissão de posse do imóvel e a ação anulatória do leilão do mesmo bem. Nesse sentido: Ac. 1003449.

26. Também há ampla jurisprudência no sentido de que não há espaço para discussões sobre irregularidades do leilão de imóvel na ação de imissão de posse do mesmo bem, entendimento que foi adotado na sentença (ID nº 28791712).

27. O caso, contudo, é diverso.

28. Não há discussão paralela e concomitante sobre os vícios atinentes ao procedimento do leilão. A **questão já foi reconhecida e decidida**, tanto na primeira como na segunda instância, nos autos da demanda anulatória. O leilão é nulo e, em razão disso, também o são os atos subsequentes (vide ementa acima transcrita).

29. Nesse sentido, há precedente deste Tribunal: Ac. 928601.

30. A alienação do imóvel aos autores não poderia ter ocorrido, pois deixou de observar as formalidades legais. Se a imissão de posse está lastreada em título de propriedade cujo procedimento originário relacionado é nulo, não há como conceder o pleito autoral.

31. A sentença deve ser reformada e o pleito inicial deve ser julgado improcedente. Por consequência, julgo prejudicado o recurso adesivo.

32. Informações complementares: ação proposta em 11/12/2020. Emenda em 8/2/2021. Valor da causa: R\$ 386.000,00. Liminar de ordem de imissão em 29/4/2021 foi revogada em agravo de instrumento (ID nº 28791688). Sentença proferida em 17/6/2021 (ID nº 28791713). Honorários fixados em R\$ 10.000,00 (CPC, art. 85, § 8º).

Dispositivo

33. Conheço e **dou provimento** ao recurso do réu, **Kennedy Antônio de Almeida Júnior**, para reformar a sentença e julgar improcedente o pedido inicial.

34. **Julgo prejudicado o recurso adesivo** dos autores.



35. Inverto a sucumbência e condeno os autores ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios, fixados em R\$ 10.000,00 (CPC, art. 85, § 8º).

36. Diante do êxito do recurso, deixo de majorar os honorários advocatícios (STJ, AgInt nos EAREsp 762.075/MT, Corte Especial, DJe 07/03/2019).

37. É o voto.

O Senhor Desembargador ROBSON TEIXEIRA DE FREITAS - 1º Vogal

Com o relator

O Senhor Desembargador ARQUIBALDO CARNEIRO - 2º Vogal

Com o relator

DECISÃO

APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA E PROVIDA. RECURSO ADESIVO PREJUDICADO. UNÂNIME.

