



Número: **0806139-40.2020.8.14.0301**

Classe: **APELAÇÃO CÍVEL**

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

Órgão julgador: **Desembargador ALEX PINHEIRO CENTENO**

Última distribuição : **19/04/2024**

Valor da causa: **R\$ 274.338,00**

Processo referência: **0806139-40.2020.8.14.0301**

Assuntos: **Imissão**

Nível de Sigilo: **0 (Público)**

Justiça gratuita? **NÃO**

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

Partes	Advogados
FRANCELINO DA SILVA PINTO NETO (APELANTE)	JORGE LUIZ FREITAS MARECO JUNIOR (ADVOGADO) LENON WALLACE IZURU DA CONCEICAO YAMADA (ADVOGADO)
IGOR OLIVEIRA DE MESQUITA (APELADO)	LUCAS GOMES BOMBONATO (ADVOGADO)

Documentos			
Id.	Data	Documento	Tipo
28947763	07/08/2025 14:31	Acórdão	Acórdão

APELAÇÃO CÍVEL (198) - 0806139-40.2020.8.14.0301

APELANTE: FRANCELINO DA SILVA PINTO NETO

APELADO: IGOR OLIVEIRA DE MESQUITA

RELATOR(A): Desembargador ALEX PINHEIRO CENTENO

EMENTA

Ementa: DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. IMISSÃO NA POSSE. IMÓVEL ARREMATADO EM LEILÃO EXTRAJUDICIAL. LEGITIMIDADE DO ARREMATANTE PARA A POSSE. CONDENAÇÃO POR OCUPAÇÃO INDEVIDA. RECURSO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Apelação cível interposta por Francelino da Silva Pinto Neto sentença proferida nos autos de Ação de Imissão na Posse ajuizada por Igor Oliveira de Mesquita, que julgou procedente o pedido autoral, confirmando a liminar de imissão na posse do imóvel adquirido em leilão extrajudicial promovido pelo Banco Santander, além de condenar o réu ao pagamento de indenização mensal por ocupação indevida (lucros cessantes), no valor de R\$ 1.370,00 mensais, e de eventuais danos ou despesas decorrentes da posse injusta do bem.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

1. Há três questões em discussão: (i) definir se a existência de ação anulatória conexa impede a imissão na posse do arrematante de imóvel adquirido em leilão extrajudicial; (ii) verificar a validade da consolidação da propriedade em nome do banco fiduciário, considerando supostos vícios no recolhimento do ITBI e na purgação da mora; e (iii) apurar a legitimidade da condenação ao pagamento de taxa de ocupação sem demonstração de exploração econômica do imóvel.



III. RAZÕES DE DECIDIR

1. A imissão na posse é assegurada ao arrematante de imóvel adquirido em leilão extrajudicial, desde que regularmente registrada a carta de arrematação no Cartório de Registro de Imóveis, conforme prevê o art. 37, § 2º, do Decreto-Lei nº 70/66.
2. A existência de ação anulatória conexa não impede o exercício do direito de posse pelo arrematante, especialmente quando ambas as ações tramitaram conjuntamente e foram decididas de forma coordenada, afastando-se o risco de decisões conflitantes.
3. A sentença da ação anulatória reconheceu a validade da consolidação da propriedade fiduciária em favor do banco credor, tendo sido comprovado o correto recolhimento do ITBI e a ausência de vício no procedimento de execução extrajudicial.
4. A jurisprudência pacífica dos tribunais superiores admite a fixação de taxa de ocupação presumida em razão do uso indevido do imóvel, mesmo sem comprovação de exploração econômica, desde que baseada em critério razoável e proporcional, como o percentual de 0,5% sobre o valor do bem.
5. O apelante permaneceu no imóvel após a consolidação da propriedade e arrematação, o que configura posse injusta e autoriza a indenização por fruição indevida.

IV. DISPOSITIVO E TESE

1. Recurso desprovido.

Tese de julgamento:

1. O arrematante de imóvel adquirido em leilão extrajudicial tem direito à imissão na posse do bem, desde que cumpridos os requisitos legais de consolidação e registro da propriedade.
2. A existência de ação anulatória conexa não impede a imissão na posse quando esta foi julgada improcedente e ambas as demandas tramitaram de forma coordenada.



3. A condenação ao pagamento de taxa de ocupação independe da prova de exploração econômica, sendo legítima a fixação de valor presumido com base no uso indevido do imóvel.

Dispositivos relevantes citados: CF/1988, art. 5º, XXII; CC, arts. 389, 402 e 1.228; CPC/2015, arts. 487, I, e 85, §2º; Decreto-Lei nº 70/66, art. 37, §2º; Lei nº 9.514/1997, arts. 26, 27 e 30.

Jurisprudência relevante citada:

TJ-PA, Ap. Cív. nº 0800758-29.2021.8.14.0006, Rel. Des. Alex Pinheiro Centeno, j. 19.11.2024;

TJ-MG, AI nº 1000020-55.4516.3.002, Rel. Des. Baeta Neves, j. 31.08.2022;

TJ-PA, Ag. Inst. nº 0808467-65.2023.8.14.0000, Rel. Desa. Maria Filomena Buarque, j. 29.04.2024;

TJ-GO, Ap. Cív. nº 5455234-26.2023.8.09.0051, Rel. Des. Reinaldo Alves Ferreira, j. 16.10.2024.

Vistos, relatados e discutidos estes autos de **APELAÇÃO CÍVEL** interposto por **FRANCELINO DA** tendo como ora apelado **IGOR OLIVEIRA DE MESQUITA**.

Acordam Excelentíssimos Desembargadores, Membros da 2ª Turma de Direito Privado deste Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Pará, à unanimidade, em **CONHECER DO RECURSO E NEGAR-LHE PROVIMENTO**, nos termos do voto do Excelentíssimo Desembargador-Relator Alex Pinheiro Centeno.

Belém, 05 de agosto de 2025.

ALEX PINHEIRO CENTENO

Desembargador Relator

RELATÓRIO



Trata-se de recurso de **APELAÇÃO CÍVEL** interposto por **FRANCELINO DA SILVA PINTO NETO**, em face da sentença proferida pelo Juízo da 12ª Vara Cível e Empresarial da Comarca de Belém/PA, que, nos autos da Ação de Imissão na Posse ajuizada por **IGOR OLIVEIRA DE MESQUITA**, julgou procedentes os pedidos formulados na exordial.

Em breve síntese da inicial, sustenta o autor, IGOR OLIVEIRA DE MESQUITA, ter adquirido regularmente, em leilão promovido pelo Banco Santander, o imóvel situado na Travessa Rui Barbosa, nº 619, Ed. Manhattan, apto. 101, bairro do Reduto, nesta capital, pelo valor de R\$ 274.338,00, tendo arcado, ainda, com as despesas relativas ao ITBI, IPTU do exercício e emolumentos cartorários. Narra que, embora regularmente registrado em seu nome, não conseguiu exercer a posse do bem em virtude da ocupação indevida pelo réu, FRANCELINO DA SILVA PINTO NETO, antigo mutuário do imóvel, cuja inadimplência contratual ensejou a consolidação da propriedade em favor do banco fiduciário. Afirma que, diante da resistência injustificada do réu em desocupar o imóvel, requereu, liminarmente, a imissão na posse e, no mérito, a confirmação da tutela de urgência, a condenação ao pagamento de indenização mensal equivalente a R\$ 1.370,00, a título de lucros cessantes, bem como a reparação por eventuais danos ou despesas ocasionadas pela ocupação indevida.

A sentença recorrida (ID. 19065708) reconheceu a legitimidade da aquisição do imóvel localizado na Travessa Rui Barbosa, n.º 619, apto. 101, Ed. Manhattan, bairro do Reduto, nesta capital, em leilão promovido pelo Banco Santander, tendo sido comprovado o pagamento da arrematação no valor de R\$ 274.338,00, bem como das obrigações correlatas, como o ITBI, IPTU e emolumentos cartorários. Cita-se o dispositivo da sentença:

Ante o exposto, respaldado no que preceitua o art. 487, I, c/c art. 538, do CPC/2015; e art. 389, 402, do CC/2002; art. 37, §2º do Decreto-Lei nº.70/66; julgo PROCEDENTE o pedido deduzido pela parte autora na exordial para:

1. confirmar os efeitos da decisão liminar que deferiu a expedição do mandado de imissão na posse;
2. condenar a parte ré a pagar à parte autora o valor de R\$1.370,00 (mil trezentos e setenta reais) por mês, equivalente a 0,5% (meio por cento) do valor do bem, a contar da citação até a efetiva imissão na posse, bem como de eventuais danos ou despesas ocasionadas pela parte ré em razão da sua ocupação indevida no imóvel. O valor total apurado deve ser atualizado monetariamente pelo INPC desde a data de publicação desta decisão (Súmula 362/STJ), acrescido de juros de mora legais de 1% ao mês a partir da data do evento danoso (Súmula 54/STJ), ou seja, da data da arrematação, em se tratando relação extracontratual;
3. condenar a parte ré ao pagamento dos ônus sucumbenciais relativamente as custas processuais e honorários advocatícios, os quais arbitro, com fundamento no art. 85, §2º, do CPC/2015, em 15% (quinze por cento) do valor da condenação.

A parte sucumbente deve proceder ao pagamento das custas processuais, se houver, sob pena de ter o seu nome inscrito em



dívida ativa, devendo a UPJ proceder a devida comunicação à Fazenda Pública, conforme estabelece o art. 46, da Lei Estadual n. 9.217/2021 e legislação correlata.

Após, escoados todos os prazos legais e judiciais, nada sendo requerido, arquivem-se os autos.

Publique-se. Registre-se. Intime-se. Cumpra-se.

Inconformada, a parte ré interpôs recurso de Apelação (id. 19065712). Sustenta a conexão e prejudicialidade entre a presente demanda e a ação de nº 0837740-35.2018.8.14.0301, em trâmite perante a mesma vara, onde se discute a validade da consolidação da propriedade do imóvel em nome do Banco Santander. Defende a nulidade da averbação da consolidação da propriedade, sob o argumento de recolhimento insuficiente do ITBI e da impossibilidade de purgação da mora. Sustenta que a imissão na posse do recorrido dependeria do desfecho da ação anulatória mencionada, ainda pendente de recurso. Por fim, impugna a condenação ao pagamento da taxa de ocupação de R\$ 1.370,00 mensais, alegando ausência de comprovação do dano e controvérsia sobre a titularidade do imóvel, o que, segundo entende, afastaria a legitimidade da cobrança.

Em contrarrazões apresentadas sob o ID. 19065721, o recorrido pugna pela manutenção da sentença, argumentando que o pedido de efeito suspensivo não pode ser concedido com relação à tutela provisória confirmada na sentença, à luz do art. 1.012, §1º, V, do CPC. Sustenta que a conexão entre as ações não implica a suspensão da presente demanda, mas apenas a tramitação conjunta, como efetivamente ocorreu, tendo ambas sido sentenciadas em simultâneo, com a improcedência da ação anulatória e procedência da ação de imissão na posse, o que afasta qualquer alegação de decisões conflitantes. Alega que não houve falha no procedimento de consolidação da propriedade pelo Banco Santander, nem irregularidade no recolhimento do ITBI, conforme reconhecido na sentença proferida na ação anulatória conexa. Defende a validade do registro da consolidação da propriedade e, por conseguinte, a legitimidade do recorrido para pleitear a imissão na posse.

No que se refere à condenação ao pagamento da taxa de ocupação, sustenta que esta decorre do uso indevido do imóvel pelo recorrente, o qual permaneceu no bem mesmo após a arrematação, usufruindo da propriedade de outrem sem qualquer ônus. Ressalta que a jurisprudência dos tribunais pátrios admite a fixação de taxa de ocupação mesmo sem comprovação de exploração econômica do imóvel, sendo esta presumida como lucros cessantes, conforme precedentes do STJ e TJPR. Requereu, ao final, a manutenção integral da sentença.

É o relatório.

VOTO



JUÍZO DE ADMISSIBILIDADE

Avaliados, preliminarmente, os pressupostos processuais subjetivos e objetivos deduzidos pela autora/apelante, tenho-os como regularmente constituídos, bem como atinentes à constituição regular do feito até aqui, razão pela qual conheço do recurso, passando a proferir voto.

QUESTÕES PRELIMINARES

Ante a ausência de preliminares, passo à análise do mérito.

MÉRITO

Cinge-se a controvérsia recursal à validade da sentença que julgou procedente o pedido formulado em ação de imissão na posse ajuizada por IGOR OLIVEIRA DE MESQUITA, em face de FRANCELINO DA SILVA PINTO NETO, condenando o réu a desocupar o imóvel adquirido pelo autor em leilão extrajudicial, bem como ao pagamento de indenização mensal a título de lucros cessantes, no importe de R\$ 1.370,00 mensais, desde a citação até a efetiva imissão na posse.

A ação de imissão na posse é tradicionalmente admitida no ordenamento jurídico pátrio como medida apta a viabilizar o ingresso na posse direta de bem imóvel por aquele que detém seu domínio, mas nunca logrou efetivá-la. Como leciona **Carlos Roberto Gonçalves**, trata-se de “ação petitória do proprietário que, embora titular do domínio, não detém a posse direta do bem, opondo-se a essa imissão terceiros que, injustamente, se encontram na ocupação do imóvel” (GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direitos Reais*. 18. ed. São Paulo: Saraiva, 2021).

É cediço que, conforme a dicção do artigo 1.228 do Código Civil:

“O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.”

Na hipótese dos autos, restou cabalmente demonstrado que o autor, ora recorrido, **adquiriu o imóvel em leilão extrajudicial promovido pelo Banco Santander**, após consolidação da propriedade decorrente da inadimplência do contrato de alienação fiduciária firmado com o ora apelante sendo o bem adquirido pelo recorrido, que promoveu a regular transferência do domínio junto ao registro de imóveis competente. Não há controvérsia quanto à arrematação do imóvel, tampouco quanto à expedição da carta de arrematação e sua averbação na matrícula do bem, elementos que, à luz do §2º do art. 37 do Decreto-Lei n.º 70/66, autorizam a imissão liminar do arrematante na posse do imóvel:

“Art. 37. [...]”

§ 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 [...]”.

O apelante, por sua vez, sustenta em suas razões recursais a nulidade da

consolidação da propriedade em favor do Banco Santander, por suposto recolhimento insuficiente do ITBI e por alegada impossibilidade de purgação da mora, que teria sido frustrada pela conduta do credor fiduciário. Alega, ainda, conexão entre esta ação e o processo de n.º 0837740-35.2018.8.14.0301, em trâmite na mesma vara, no qual busca a anulação do registro de consolidação da propriedade do imóvel.

Com efeito, embora haja conexão reconhecida entre as demandas, verifica-se dos autos que ambas tramitaram em conjunto e foram julgadas de forma coordenada pelo juízo de origem, o que afasta qualquer alegação de risco de decisões contraditórias. A própria sentença recorrida deixa consignado que a ação anulatória restou julgada improcedente, por ausência de prova de recolhimento insuficiente do ITBI ou de vícios no procedimento de consolidação da propriedade. Oportunamente, cito trecho da sentença proferida naqueles autos (id. 107506546 [https://pje.tjpa.jus.br/pje/Processo/ConsultaProcesso/Detalhe/listAutosDigitais.seam?i dProcesso=340088&ca=31464d73526498b5e58c975cda09e7414d84caab8096e75388 b8e72cedb918a542211467b16274a673780b9a9e75dee8&aba=] - proc. 0837740-35.2018.8.14.0301):

Neste aspecto, a parte autora não traz aos autos qualquer prova no sentido que foi pago um valor a menor ou de que o valor pago, a título de ITBI, está incorreto. Por sua vez, a parte ré apresenta o comprovante de pagamento relativo ao ITBI.

Observa-se que a parte autora quando intimada não pagou as parcelas em atraso por entender que o valor era excessivo, sem trazer aos autos qualquer prova neste sentido, e alega que a averbação foi ilegal, pois a parte ré pagou um valor a menor quanto ao ITBI, também sem trazer qualquer prova neste sentido.

Denota-se que o banco réu, assim como Cartório de Imóveis seguiram os procedimentos ditados na Lei de Alienação Fiduciária de Imóvel, não se visualizando qualquer ilegalidade nos atos tomados, sendo que a parte autora deixou transcorrer conscientemente o prazo para pagamento e conseqüente purgação da mora. Dessa forma, julgo improcedente a ação proposta pela parte autora.

III – DISPOSITIVO

Ante o exposto e respaldado no que preceitua o art. 487, I, do CPC c/c arts. 26, 27, da Lei n.º 9.514/97, julgo IMPROCEDENTE a pretensão autoral disposta na inicial.

Ainda que se considerasse relevante a existência de ação anulatória em trâmite, a jurisprudência pátria é firme no sentido de que, uma vez regularmente consolidada a propriedade fiduciária e aperfeiçoada a arrematação, com a expedição da carta respectiva e seu registro, o adquirente do imóvel tem o direito à posse imediata do bem, independentemente da resistência do antigo ocupante. Nesse sentido:

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE - IMÓVEL ARREMATADO EM LEILÃO JUDICIAL - PROPRIEDADE E REGISTRO DEMONSTRADOS -



SUSPENSÃO DA AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE ATÉ O JULGAMENTO DA AÇÃO ANULATÓRIA EM CURSO PERANTE A JUSTIÇA FEDERAL - NÃO CABIMENTO - TERCEIRO ARREMATANTE DE BOA-FÉ. A imissão na posse é direito de quem detenha o domínio da coisa, sem nunca haver exercido a posse. O adquirente de imóvel em leilão público, levado a efeito em execução extrajudicial, nos termos do art. 37, § 2º, do Dec .-Lei nº 70/66 e o art. 30 da Lei 9.515/97, tem direito à imissão na posse do bem, desde que tenha procedido ao registro da aquisição no respectivo Cartório de Registro de Imóveis. Incabível a suspensão da ação de imissão de posse até o julgamento de ação anulatória na qual se discute eventual nulidade na arrematação, uma vez que as alegações de prejudicialidades externas não podem interferir nos legítimos direitos do terceiro adquirente de boa-fé .(TJ-MG - AI: 10000205545163002 MG, Relator.: Baeta Neves, Data de Julgamento: 31/08/2022, Câmaras Cíveis / 17ª CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 01/09/2022)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE. IMÓVEL ADQUIRIDO JUNTO À CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. LIMINAR DE IMISSÃO DEFERIDA PELO JUIZ DE PISO. COMPROVAÇÃO DE QUE O CONTRATO DE FINANCIAMENTO FOI INADIMPLIDO PELOS ANTIGOS ADQUIRENTES. BEM POSTERIORMENTE ADQUIRIDO EM LEILÃO EXTRAJUDICIAL PELO AGRAVADO. EXISTÊNCIA DE DIREITOS REAIS. A ALEGAÇÃO DE QUE O RECORRENTE ESTÁ BUSCANDO O RECONHECIMENTO DE USUCAPIÃO SOBRE O IMÓVEL NA VIA EXTRAJUDICIAL NÃO É SUFICIENTE PARA AFASTAR A PRESUNÇÃO DE VERACIDADE ATRIBUÍDA AO REGISTRO DE PROPRIEDADE REALIZADO PELO AGRAVADO EM CARTÓRIO. PRINCÍPIO DA IMEDIATIDADE DAS PROVAS. PRECEDENTES JURISPRUDENCIAIS. NECESSIDADE DE MANUTENÇÃO DA DECISÃO DO JUÍZO A QUO. AGRAVO DE INSTRUMENTO CONHECIDO E IMPROVIDO. DECISÃO MANTIDA. INAPLICABILIDADE DA USUCAPIÃO. CASEIRO. MERA DETENÇÃO. BEM AGRAVADO COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. INAPLICABILIDADE DA USUCAPIÃO. AGRAVO INTERNO CONHECIDO E DESPROVIDO. ACÓRDÃO Vistos, etc. Acordam os Excelentíssimos Senhores Desembargadores componentes da 1ª Turma de Direito Privado, na 14ª Sessão Ordinária de 2024, realizada por meio da ferramenta plenário virtual, sistema PJE, à unanimidade, em conhecer e negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Desembargadora Relatora. Julgamento presidido pelo Excelentíssimo Sr. Desembargador rson">CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO. Turma Julgadora: Desa. ">MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE, Des. rson">CONSTANTINO



AUGUSTO GUERREIRO e o Des. JOSÉ TORQUATO ARAUJO DE ALENCAR. Belém (PA), data registrada no sistema. ">MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE Desembargadora Relatora (TJ-PA - AGRAVO DE INSTRUMENTO: 08084676520238140000 19454910, Relator.: MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE, Data de Julgamento: 29/04/2024, 1ª Turma de Direito Privado)

EMENTA: PROCESSO CIVIL. APELAÇÃO. AÇÃO DE IMISSÃO DE POSSE. INTEMPESTIVIDADE RECURSAL AFASTADA. IMÓVEL ARREMATADO EM LEILÃO EXTRAJUDICIAL. DIREITO À IMISSÃO NA POSSE DO ARREMATANTE DE BOA-FÉ. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE NÃO IMPEDE IMISSÃO NA POSSE. INDEFERIMENTO DA GRATUIDADE DE JUSTIÇA. SENTENÇA MANTIDA. I. CASO EM EXAME. 1. Trata-se de apelação interposta contra sentença que julgou procedente ação de imissão de posse, determinando a imissão do autor na posse do imóvel arrematado em leilão extrajudicial, reconhecendo o direito do arrematante à posse e à taxa de ocupação. Os apelantes alegam que a sentença incorreu em erro ao interpretar a Lei n. 9.514/97 e que a existência de ação declaratória de nulidade impede a imissão na posse. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO. 2. Há três questões em discussão: (i) saber se a existência de ação declaratória de nulidade impede a imissão na posse do arrematante em leilão extrajudicial; (ii) se a sentença interpretou corretamente o artigo 30 da Lei n. 9.514/97 e; (iii) se os apelantes fazem jus aos benefícios da gratuidade de justiça. III. RAZÕES DE DECIDIR. 3. O direito à imissão na posse do arrematante em leilão extrajudicial decorre da legislação específica e é assegurado ao adquirente de boa-fé, desde que comprovada a consolidação da propriedade em seu nome. 4. A ação declaratória de nulidade, ainda que seja pendente, não impede a imissão na posse do arrematante, que é terceiro de boa-fé e adquiriu o imóvel em leilão regularmente realizado. 5. A sentença interpretou corretamente o artigo 30 da Lei n. 9.514/97, ao reconhecer o direito do arrematante à imissão na posse, independentemente da existência de ação declaratória de nulidade. 6. Os apelantes não fazem jus aos benefícios da gratuidade de justiça. IV. DISPOSITIVO E TESE. 5. Recurso desprovido. "1. A Lei n. 9.514/97 garante ao arrematante de boa-fé o direito de ser imitado na posse do imóvel. 2. A ação declaratória de nulidade não impede a imissão na posse e não configura prejudicial externa à ação de imissão de posse." Dispositivos relevantes citados: Lei n. 9.514/1997, arts. 30, 37, § 2º. Jurisprudências relevantes citadas: TJGO, Apelação Cível 5594448-31.2018.8.09.0011, Rel. Des. Gilberto Marques Filho, 3ª Câmara Cível, julgado em 11/07/2023; TJ-GO 52656585320198090051, Rel. Desembargadora Nelma Branco Ferreira Perilo, 4ª Câmara Cível, Data de Publicação: 04/08/2024 (TJ-GO 54552342620238090051, Relator.: REINALDO ALVES FERREIRA - (DESEMBARGADOR), 2ª



Ademais, não se pode admitir que o inadimplemento do contrato com alienação fiduciária impeça o prosseguimento regular da execução extrajudicial e seus efeitos, sob pena de se esvaziar a utilidade da garantia fiduciária, prevista na Lei n.º 9.514/97, notadamente nos seus arts. 26 e seguintes.

Quanto ao pedido de suspensão da presente demanda até o trânsito em julgado da ação anulatória, entendo que não se sustenta, pois a alegação de prejudicialidade entre as demandas foi corretamente afastada pela sentença, tendo em vista que ambas foram decididas de forma harmônica, sem risco de decisões conflitantes. Além de que é preciso lembrar que o artigo 313 do Código de Processo Civil só admite a suspensão do feito nas hipóteses taxativas ali previstas, dentre elas a prejudicialidade externa (inciso V). Todavia, tal previsão deve ser interpretada com parcimônia, sob pena de violação à garantia da razoável duração do processo.

No tocante à condenação do réu ao pagamento de lucros cessantes, verifica-se que o valor arbitrado (R\$ 1.370,00 por mês) corresponde a 0,5% do valor do imóvel (R\$ 274.338,00), critério razoável e com respaldo na jurisprudência, inclusive do STJ, que admite a fixação de taxa de ocupação mesmo sem demonstração de efetiva intenção de locação. O entendimento consolidado é no sentido de que o ocupante injusto do imóvel responde pela fruição indevida do bem, sendo presumido o prejuízo do legítimo proprietário:

Ementa: DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE. IMÓVEL ADQUIRIDO EM LEILÃO EXTRAJUDICIAL . ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. RECURSO DESPROVIDO.I . CASO EM EXAMEApelação cível interposta por Rodrigo Velozo dos Santos contra sentença da 2ª Vara Cível e Empresarial de Ananindeua/PA, que julgou procedente o pedido de imissão na posse formulado por Elisângela Cristina Costa Wanzeler e João Elvis de Albuquerque Pires. A sentença determinou a desocupação compulsória do imóvel pelo apelante, concedendo aos apelados a posse definitiva do bem e condenando o réu ao pagamento de taxas condominiais desde novembro de 2020 e de taxa de ocupação de 1% do valor do imóvel até a desocupação. A decisão fundamentou-se na validade do leilão extrajudicial realizado pela Caixa Econômica Federal, através do qual os apelados adquiriram a propriedade.II . **QUESTÃO EM DISCUSSÃO**Há três questões em discussão: (i) definir a legitimidade do leilão extrajudicial promovido pela Caixa Econômica Federal para alienação do imóvel; (ii) verificar o cumprimento das obrigações contratuais pelo apelante em relação à instituição financeira; e (iii) avaliar a imposição de penalidades e compensações pelo uso indevido do bem pelos apelantes.III. **RAZÕES DE DECIDIRO** leilão extrajudicial promovido pela Caixa Econômica Federal obedece aos requisitos legais previstos no Decreto nº 70/66 e na Lei nº 9.514/1997, consolidando a propriedade em favor dos apelados, legítimos adquirentes do bem .O cumprimento das obrigações contratuais pelo apelante não foi comprovado, uma vez que os pagamentos foram realizados fora do prazo estabelecido em acordo judicial firmado anteriormente com a Caixa Econômica Federal, o que autorizou o prosseguimento da execução extrajudicial.A posse



injusta e precária do apelante no imóvel impede o pleno exercício do direito de posse dos apelados, justificando a concessão da imissão na posse aos proprietários. A fixação de multa diária pelo descumprimento da ordem de desocupação, bem como a condenação em honorários advocatícios, são adequadas e proporcionais ao caráter protelatório das condutas do apelante. IV . DISPOSITIVO E TESE Recurso desprovido. Tese de julgamento: A aquisição de imóvel em leilão extrajudicial promovido por instituição financeira é válida e consolida o direito de posse e propriedade em favor dos adquirentes, quando realizados os procedimentos nos termos legais. O descumprimento de obrigações contratuais que justifica a execução extrajudicial impede o devedor de questionar a validade da alienação perante o terceiro de boa-fé. A manutenção de posse injusta configura uso indevido do bem, autorizando a imposição de taxas de ocupação e a aplicação de multa cominatória . Dispositivos relevantes citados: CC, art. 1.228; Lei nº 9.514/1997, art . 30; Decreto nº 70/66, art. 37, § 2º. Jurisprudência relevante citada: TJ-RJ, APL 0030998-18.2021 .8.19.0031, Rel. Des (a) . Luiz Eduardo C Canabarro, j. 29.11.2022; TJ-DF, APL 0734675-46 .2018.8.07.0001, Rel . Sandoval Oliveira, j. 26.08.2020; TJ-MG, AC 1000021-27 .1513.0/002, Rel. Joemilson Donizetti Lopes, j. 15 .12.2022. (TJ-PA - APELAÇÃO CÍVEL: 08007582920218140006 23582429, Relator.: ALEX PINHEIRO CENTENO, Data de Julgamento: 19/11/2024, 2ª Turma de Direito Privado)

Ementa: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. RESTITUIÇÃO PARCIAL DE VALORES PAGOS. TAXA DE FRUIÇÃO. LIMITAÇÃO. INEXISTÊNCIA DE PROVA DE BENEFÉITORIAS . RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. I. CASO EM EXAME Apelação Cível interposta por Vale dos Carajás Park Hotel Ltda - EPP contra sentença proferida pelo Juízo da 3ª Vara Cível e Empresarial da Comarca de Parauapebas, que julgou parcialmente procedente o pedido de rescisão contratual formulado por Janaina Leal Carvalho, determinando a devolução parcial dos valores pagos. A sentença recorrida reconheceu que a rescisão do contrato ocorreu por iniciativa da parte vendedora, razão pela qual determinou a devolução de 80% dos valores pagos, além da fixação de taxa de ocupação (fruição) de 0,25% ao mês, limitando a compensação para evitar saldo negativo . A apelante sustenta a possibilidade de retenção maior dos valores pagos, a majoração da taxa de fruição para 1% ao mês e a impossibilidade de compensação dos valores, além de contestar a indenização por benfeitorias. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO Há duas questões em discussão: (i) a majoração da taxa de fruição para 0,5% ao mês, conforme previsto contratualmente; e (ii) a possibilidade de indenização por benfeitorias, diante da ausência de comprovação nos autos. III . RAZÕES DE DECIDIR A taxa de fruição deve respeitar o percentual estipulado contratualmente (0,5% ao mês), pois decorre da ocupação do imóvel e evita enriquecimento sem causa da parte compradora. A limitação da taxa de fruição para que não gere saldo negativo após a compensação dos valores devidos ao comprador é válida, pois está em consonância com os princípios da boa-fé



objetiva e do equilíbrio contratual. A indenização por benfeitorias não pode ser deferida, pois não houve comprovação nos autos da realização de benfeitorias úteis ou necessárias, sendo inviável sua liquidação posterior. IV . DISPOSITIVO E TESE Recurso parcialmente provido. Tese de julgamento: A taxa de fruição deve respeitar o percentual contratualmente previsto, desde que limitada para evitar saldo negativo após a compensação dos valores devidos ao comprador. A indenização por benfeitorias exige comprovação prévia no processo de conhecimento, sendo inviável sua liquidação posterior sem provas suficientes. Dispositivos relevantes citados: Código Civil, arts . 422 e 1.220; Código de Defesa do Consumidor, art. 51, IV; Lei 6.766/79 . Jurisprudência relevante citada: TJ-PA, Apelação Cível nº 0800547-56.2019.8.14 .0040, Rel. Des. Luana de Nazareth Amaral Henriques Santalices, j. 30 .04.2024; TJ-PA, Apelação Cível nº 0803000-24.2019.8 .14.0040, Rel. Des. Maria do Céu Maciel Coutinho, j . 03.10.2023; TJ-PA, Apelação Cível nº 0800551-93.2019 .8.14.0040, Rel. Des . Ricardo Ferreira Nunes, j. 28.03.2023 . (TJ-PA - APELAÇÃO CÍVEL: 00065474220188140040 25334807, Relator.: ALEX PINHEIRO CENTENO, Data de Julgamento: 25/02/2025, 2ª Turma de Direito Privado)

A fixação do valor em 0,5% do valor de mercado mostra-se, inclusive, inferior ao percentual usualmente fixado pela jurisprudência (1%), revelando-se proporcional e razoável. Diante de todo o exposto, não há vícios a serem reparados na sentença, a qual merece ser integralmente mantida.

DISPOSITIVO

Ante o exposto, **CONHEÇO** do recurso e **NEGO-LHE PROVIMENTO**, mantendo-se integralmente a sentença de primeiro grau, por seus próprios fundamentos.

É COMO VOTO.

Belém ,05 de agosto de 2025.

ALEX PINHEIRO CENTENO

Desembargador Relator

Belém, 05/08/2025