



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Gabinete do Desembargador Guilherme Gutemberg Isac Pinto



APELAÇÃO CÍVEL N. 5112041-05.2021.8.09.0051

5ª CÂMARA CÍVEL

COMARCA DE GOIÂNIA

APELANTE : TIAGO MIRANDA DA ROCHA RODRIGUES

APELADO : DOMINGOS RODRIGUES DE SANTANA NETO

RELATOR : DES. GUILHERME GUTEMBERG ISAC PINTO

VOTO

Conforme relatado, trata-se de **APELAÇÃO CÍVEL** (mov. 73, doc. 1) interposta por **TIAGO MIRANDA DA ROCHA RODRIGUES**, em face de sentença proferida pelo MM. Juiz de Direito da 24ª Vara Cível e de Arbitragem da comarca de Goiânia (mov. 70), Dr. Rodrigo de Melo Brustolin, nos autos da ação de imissão na posse de imóveis (dois) com expedição de mandado ajuizada por **DOMINGOS RODRIGUES DE SANTANA NETO**, ora apelado.

O autor/apelado narra, na petição inicial, que arrematou dois imóveis, a seguir descritos, em leilão extrajudicial fundado na Lei nº 9.514/97 (alienação fiduciária de coisa imóvel):

1) **IMÓVEL CASA 01** - Rua Alabama, Qd.142, Lt.05, Casa 01, Bairro Jardim Novo Mundo, Residencial Village Alves da Rocha 1, Goiânia-GO. Fração ideal de 126,63m² ou 32,59% sob a área total do terreno com 388,50m², do lote 05, com área privativa coberta de 78,45m² e área privativa descoberta de 48,18m². Possui matrícula n. 93.976 do Cartório do 4º Registro de Imóveis de Goiânia;



2) **IMÓVEL CASA 02** - Rua Alabama, Qd.142, Lt.05, Casa 02, Bairro Jardim Novo Mundo, Residencial Village Alves da Rocha 1, Goiânia-GO. Fração ideal de 261,87m² ou 67,41% sob a área total do terreno com 388,50m², do lote 05, com área privativa coberta de 117,56m² e área privativa descoberta de 144,31m². Possui matrícula n. 93.977 do Cartório do 4º Registro de Imóveis de Goiânia.

Ao final, pugnou pela concessão da medida liminar, que restou concedida por meio da decisão anexa no mov. 11, e, no mérito, pela confirmação da tutela antecipada, de imissão na posse nos imóveis individualizados na petição inicial, notadamente descritos nas atas de arrematação e escrituras públicas que a instruem.

O nobre Julgador singular julgou procedente o pedido autoral nos seguintes termos (mov. 70):

"(...).

Na citação e intimação para a desocupação voluntária, o possuidor dos imóveis foi identificado como TARCISIO ALVES DA ROCHA (mov. 28).

O requerido TIAGO MIRANDA DA ROCHA RODRIGUES apresentou contestação com pedido de denúncia da lide ao BANCO BRADESCO S/A e reconvenção. Alegou nulidade no procedimento de consolidação da propriedade fiduciária.

O requerido interpôs agravo de instrumento, cujo pedido de concessão de efeito suspensivo foi indeferido (mov. 36).

(...).

Foi comunicado o improvimento do recurso de agravo de instrumento (mov. 41).

(...).

No caso, a parte autora comprovou a arrematação e a lavratura de escritura de compra e venda dos imóveis individualizados na inicial.

Vale consignar que "Consolidada a propriedade em nome do credor fiduciário, esta torna-se plena e, por consequência, a posse exercida pelo devedor passa a ser precária, o que faz surgir, neste momento, o direito de ação possessória" (TJGO, PROCESSO CÍVEL E



DO TRABALHO -> Recursos -> Apelação Cível 5007825-32.2017.8.09.0051, Rel. Des(a). DESEMBARGADOR MAURICIO PORFIRIO ROSA, 5ª Câmara Cível, julgado em 28/03/2022, DJe de 28/03/2022).

Logo, a procedência do pedido de imissão/reintegração de posse é medida impositiva.

No que concerne à reconvenção, o pedido de nulidade do procedimento de consolidação da propriedade fiduciária em favor da instituição financeira credora fiduciária, por suposta fraude na notificação realizada pelo serventuário do cartório extrajudicial deve ser julgado extinto sem resolução de mérito, uma vez que o pedido de invalidação deve ser deduzido não só contra o arrematante, mas também em desfavor da credora fiduciária; eventualmente, a depender do pedido, até contra a serventia extrajudicial que supostamente fraudou o ato de notificação.

Assim, em que pese o art. 343, §3º, do CPC permitir a propositura de reconvenção o autor e terceiro, a reconvenção, no presente caso, foi deduzida apenas contra o arrematante. Ele, por si só, não tem legitimidade para responder o pedido de nulidade do procedimento extrajudicial de consolidação da propriedade em favor da instituição financeira credora fiduciária.

Logo, haja vista o pedido principal estar pronto para julgamento, a correção do vício, in casu, vai contra os princípios que regem a reconvenção, de modo que ela deve ser inadmitida, devendo a parte requerida propor ação autônoma de nulidade contra todos os legitimados (credora fiduciária e arrematante).

(...).

III - Pelo exposto, com fundamento nos arts. 30, caput, da Lei 9.514/97 e 487, I, do Código de Processo Civil, JULGO PROCEDENTE o pedido de imissão/reintegração de posse nos imóveis individualizados na petição inicial (descritos nas atas de arrematação e escrituras públicas que instruem a petição inicial), confirmando a liminar outrora deferida. Fixo o prazo de 15 (quinze) dias úteis para a desocupação voluntária do(s) imóvel(eis), sob pena de expedição de mandado de desocupação forçada. Não havendo notícia de desocupação voluntária no prazo assinalado, independentemente de nova conclusão, expeça-se mandado de desocupação forçada.

Condeno a parte requerida ao pagamento das despesas do



processo e de honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% (dez por cento) do valor atualizado da causa, nos termos do art. 85, §2º, do Código de Processo Civil.

Ainda, JULGO EXTINTA a reconvenção, com fundamento no art. 485, VI, do Código de Processo Civil.

Condeno a parte requerida ao pagamento das despesas da reconvenção e de honorários advocatícios, estes arbitrados em R\$ 1.000,00 (mil reais), na forma do art. 85, §8º, do Código de Processo Civil.”

Opostos embargos de declaração pela parte ré (mov. 65), estes foram acolhidos pelo douto Julgador singular (decisão constante do mov. 70), para sanar a contradição encontrada na sentença, na parte que inadmitiu a Reconvenção e, de consequência, analisando o seu mérito, a indeferiu.

Inconformada com a sentença, o requerido interpôs recurso de apelação (mov. 73, doc. 1).

1. Da admissibilidade

Presentes os demais pressupostos objetivos e subjetivos de admissibilidade, conheço do recurso.

2. Das preliminares suscitadas em contrarrazões ao recurso

O autor/apelado apresentou contrarrazões ao apelo no mov. 76, doc. 1, oportunidade em que pugnou, preliminarmente, pela falta de interesse processual quanto ao resultado dos leilões e nulidade da citação. Pede, outrossim, a condenação do recorrente por litigância de má-fé (artigo 81 do CPC/15). Subsidiariamente, requer o desprovimento do recurso.

Pois bem, em relação a eventual carência de interesse processual do réu/apelante, em discutir o resultado dos leilões, é necessário dizer que o tema confunde com o mérito do voto condutor do acórdão.



Por outro vértice, no tocante ao requerimento de condenação do recorrente por litigância de má-fé (artigo 81 do CPC/15), razão não lhe assiste.

Insta registrar que a estabilização da demanda sempre teve como fundamento a segurança jurídica, vinculada ao princípio da correlação desde a petição inicial, passando pelo exercício do contraditório e alcançando ápice nos limites objetivos da coisa julgada.

Infere-se que não é suficiente o acesso ao Judiciário, mas sim a um processo justo e efetivo, cuja lealdade processual das partes é medida imperiosa.

Nesse sentido, proclama a jurisprudência deste egrégio Tribunal de Justiça, *in verbis*:

"(...) No sistema processual civil tanto a parte com o advogado tem o dever de lealdade e ética na condução do processo, não podendo utilizar de subterfúgios para receber indenização, vindo a prejudicar todos aqueles que tenham que postular em juízo e concorrendo sobremaneira para instalação do caos no Poder Judiciário nacional e em franco prejuízo para a instituição financeira apelada, que se viu obrigada a contratar advogado e se defender. 3. Constatada a inverdade das alegações do autor/apelante quanto a inexistência do débito apontado na peça vestibular, patente o manifesto intuito de induzir o julgador em erro, com a alteração da verdade dos fatos, sendo devida a imposição da multa processual, por litigância de má-fé, razão pela qual impõe-se a manutenção da sentença vituperada. (...)." (TJGO, 6ª CC, AC nº 0351676-93.2016, Relª. Desª. Sandra Regina Teodoro Reis, DJe de 28.11.2018).

Desta forma, evidente que não resta caracterizada a litigância de má-fé, a ensejar a imposição da penalidade descrita no artigo 81 do CPC/15.

3. Necessidade da propositura de ação autônoma para debater suposta fraude no procedimento de leilão extrajudicial



O apelante sustenta que manejou a reconvenção (mov. 33, doc. 1) para discutir a suposta ilegalidade da consolidação da propriedade e nulidade da própria arrematação, "(...). *por suposta fraude na fase administrativa para constituição de mora (...).*", procedimento previsto no artigo 26 da Lei nº 9.514/97.

Diz que, apesar de regular a Reconvenção, o Juízo sentenciante recusou a compor a lide com a instituição financeira Banco do Bradesco S.A..

É insofismável que não merece prosperar a insurgência, pois, a ação de imissão na posse (dois imóveis arrematados - mov. 1, doc. 5 e 6) proposta pelo arrematante/apelado é dissonante do pedido de nulidade suscitado pelo reconvinte/apelante, **sendo distintas as partes, a causa de pedir e o pedido.**

A alegação de suposta fraude no procedimento de leilão extrajudicial, especificamente quanto à constituição em mora do devedor/recorrente, é matéria oponível apenas em face da entidade que o efetivou, sendo inviável, nesta demanda, a declaração de nulidade do leilão público, ainda mais após consumada a aquisição dos bens imóveis pelo autor/apelado, mediante o registro cartorário (mov. 1, doc. 9 e 10).

Entrementes, estatui o artigo 1.245 do Código Civil *ipsisissima verba*:

"Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis."

É preciso esclarecer ao réu/apelante que, **eventual procedência da ação própria de nulidade** será, necessariamente, convertida em perdas e danos, como apregoa o artigo 40 do Decreto-Lei nº 70/1966, *ipsis verbis*:

"Art. 40. O agente fiduciário que, mediante ato ilícito, fraude, simulação ou comprovada má-fé, alienar imóvel hipotecado em prejuízo do credor ou

devedor envolvido, responderá por seus atos, perante as autoridades competentes, na forma do Capítulo V da Lei número 4.595, de 31 de dezembro de 1964, e, perante a parte lesada, por perdas e danos, que levarão em conta os critérios de correção monetária adotados neste decreto-lei ou no contrato hipotecário."

Repisa-se, o requerente/recorrido é pleno proprietário arrematante (mov. 1, doc. 5 e 6), de boa-fé, portanto, nada pode obstruir sua imissão na posse (*jus possidendi*), em relação aos imóveis descritos na petição inicial.

A propósito, dispõe o artigo 30 da Lei especial nº 9.514/97, *ad litteram*:

"Art. 30. É assegurada ao fiduciário, seu cessionário ou sucessores, inclusive o adquirente do imóvel por força do público leilão de que tratam os §§ 1º e 2º do art. 27, a reintegração na posse do imóvel, que será concedida liminarmente, para desocupação em sessenta dias, desde que comprovada, na forma do disposto no art. 26, a consolidação da propriedade em seu nome."
(g.n.).

Nesse toar, segue a orientação deste egrégio Tribunal de Justiça, *in verbis*:

"(...). 3. A possível nulidade ocorrida no procedimento de leilão extrajudicial envolvendo o bem imóvel objeto da demanda, cuja discussão deve ocorrer em ação própria, não pode ser oposta em face do arrematante, o qual adquiriu legitimamente a propriedade do imóvel e, de consequência, tem o direito de ser imitado na posse do bem, nos termos do artigo 1.245 do Código Civil. 4. No caso em comento, atendidos os pressupostos legais e tendo o apelado demonstrado a aquisição do imóvel em leilão, por meio de leilão on line, com registro do bem em seu nome, a imissão na posse é medida que se impõe. (...)." (TJGO, 2ª CC, AC nº 5170787-53.2018.8.09.0152, Rel. Des. Amaral Wilson de Oliveira, DJe de 30.03.2020);



"(...). 2. **A ação anulatória de leilão extrajudicial em que o bem foi arrematado não configura prejudicialidade externa da presente demanda petitória.** 3. Comprovada a titularidade da autora sobre o imóvel litigioso e a permanência indevida dos réus sobre o bem, deve ser julgado procedente o pedido de imissão daquela (proprietária) na posse da coisa, com a condenação dos ocupantes à taxa prevista no artigo 37-A da Lei nº. 9.514/97. (...)." (TJGO, 5ª CC, AC nº 5045132-09.2018.8.09.0011, Relª. Desª. Camila Nina Erbetta Nascimento e Moura, DJe de 1º.07.2019).

Firme nessas premissas, não procede as alegações do apelante, nos termos deste voto condutor do acórdão.

Esgotadas as matérias postas a apreciação desta instância revisora, oportuno gizar que eventual oposição de embargos de declaração, manifestamente protelatórios, ensejará a aplicação da multa prevista no artigo 1.026, § 2º, do Código de Processo Civil.

Inclusive, pois, o princípio do livre convencimento motivado consagra ao julgador a liberdade de analisar as questões trazidas à sua apreciação, desde que fundamentado o seu posicionamento, não sendo os embargos de declaração a via adequada para a rediscutir a matéria abordada no recurso principal.

Cumprido reportar, ainda, que é despicienda a oposição de aclaratórios com o propósito exclusivo de prequestionamento, porque a apreciação das teses recursais é suficiente para tornar a matéria prequestionada, com fulcro no artigo 1.025 do Código de Processo Civil (EDcl no REsp n. 1.610.728/RS, AgInt no REsp nº 1.656.286/MT).

4. Dispositivo

Ante o exposto, **CONHEÇO DO RECURSO DE APELAÇÃO CÍVEL**, mas **NEGO-LHE PROVIMENTO**, nos termos deste voto condutor do acórdão.

Com esteio no § 11 do artigo 85 do CPC/15, majoro a verba honorária sucumbencial em desproveito dos autores/apelantes, de 10% (dez por cento) para 15% (quinze por cento) sobre o valor atualizado da



causa, nos termos do § 2º do citado artigo e diploma legal.

É como voto.

(Datado e assinado em sistema próprio).

DES. GUILHERME GUTEMBERG ISAC PINTO

Relator

APELAÇÃO CÍVEL N. 5112041-05.2021.8.09.0051

5ª CÂMARA CÍVEL

COMARCA DE GOIÂNIA

APELANTE : TIAGO MIRANDA DA ROCHA RODRIGUES

APELADO : DOMINGOS RODRIGUES DE SANTANA NETO

RELATOR : DES. GUILHERME GUTEMBERG ISAC PINTO

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos da Apelação Cível nº **5112041-05.2021.8.09.0051**.

Acorda o Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, pela Segunda Turma Julgadora de sua Quinta Câmara Cível, à unanimidade de votos, em conhecer da Apelação Cível mas negar-lhe provimento, nos termos do voto do Relator.

Votaram acompanhando o Relator, o Excelentíssimo Desembargador **Marcus da Costa Ferreira e Maurício Porfírio Rosa.**



Presidiu a sessão de julgamento o Excelentíssimo Senhor Desembargador **Maurício Porfírio Rosa**.

Esteve presente a Procuradora Geral de Justiça, a Doutora **Eliete Sousa Fonseca Suavinha**.

(Datado e assinado em sistema próprio).

GUILHERME GUTEMBERG ISAC PINTO

Desembargador

Relator

