

**Imissão na posse - Imóvel - Arrematação -
Leilão extrajudicial - Propriedade comprovada
- Art. 1.228 do Código Civil - Art. 37, § 2º,
do Decreto-lei nº 70/66 - Taxa de ocupação -
Possibilidade - Art. 38 do Decreto-lei nº 70/66 -
Valor - Manutenção**

Ementa: Apelação cível. Ação de imissão de posse. Bem arrematado. Propriedade comprovada. Direito à imissão na posse do imóvel. Art. 1.228 do CC/02 e art. 37, § 2º, do Decreto-lei nº 70/66. Taxa de ocupação. Possibilidade. Art. 38 do Decreto-lei nº 70/66. Valor. Manutenção. Recurso desprovido.

- O atual proprietário de imóvel arrematado em leilão extrajudicial, após transcrita a carta de arrematação e a escritura de compra e venda no Registro de Imóveis, tem direito à imissão na posse do bem.

- É prevista no art. 38 do Decreto-lei nº 70/66 a possibilidade de o julgador fixar taxa de ocupação, devida desde o registro da arrematação até a imissão do arrematante na posse do imóvel.

- Mostra-se justo o valor de fruição do imóvel fixado de acordo com a prática de mercado, para imóveis residenciais, em que o valor do aluguel se aproxima a 0,5% do preço do bem.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0701.11.013382-7/002 - Comarca de Uberaba - Autora: Aparecida das Graças Oliveira - Apelantes: Valdivino Jacinto de Oliveira e sua mulher - Réus: Ângela Maria Picolo Crivelaro, Valdir Crivelaro e sua mulher. - Relator: DES. ANDRÉ LEITE PRAÇA

Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 17ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, à unanimidade, em NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.

Belo Horizonte, 28 de junho de 2012. - André Leite Praça - Relator.

Notas taquigráficas

DES. ANDRÉ LEITE PRAÇA (Relator) - Trata-se de recurso de apelação interposto por Valdivino Jacinto de Oliveira e Aparecida das Graças Oliveira, em face da sentença proferida pelo MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Uberaba, que julgou procedente o pedido formulado por Valdir Crivelaro e Ângela Maria Picolo Crivelaro, em "ação de imissão de posse c/c pedidos de liminar e indenização por perdas e danos", para confirmar a antecipação de tutela que deferiu a imissão de posse em favor dos ora apelados (f. 274/277), e fixar a taxa de ocupação no valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por mês, devido a partir da notificação até a data da imissão, com correção monetária e juros de 1% ao mês, a partir da sentença.

Os apelantes sustentam, em apertada síntese, a falta de documentos indispensáveis para provar a legalidade da adjudicação, nos termos do Decreto-lei nº 70/66, não havendo como se deferir aos recorridos o pleito de imissão de posse, diante da inexistência do esbulho possessório. Alegam, ainda, que o valor arbitrado a título de taxa de ocupação é abusivo, tendo sido aleatoriamente requerido pelos apelados, sem qualquer prova de que se trata de valor justo, de acordo com a prática do mercado.

Requerem, portanto, a reforma da sentença, julgando-se improcedentes os pedidos iniciais e invertendo-se os ônus da sucumbência. *Ad argumentandum*, pleiteiam a minoração do valor impugnado para R\$ 250,00 (duzentos e cinquenta reais).

Contrarrazões recursais foram apresentadas pelos recorridos às f. 297/307, pugnando pelo desprovimento do recurso e confirmação da sentença.

É o relatório.

Passo a decidir.

Conheço do recurso, uma vez que presentes os pressupostos de admissibilidade.

Valdir Crivelaro e Ângela Maria Picolo Crivelaro ajuizaram "ação de imissão de posse c/c pedidos de liminar e indenização por perdas e danos" em face de

Valdivino Jacinto de Oliveira e Aparecida das Graças Oliveira, alegando, em suma, que adquiriram da Caixa Econômica Federal imóvel por ela retomado dos réus, em virtude do descumprimento das obrigações previstas no contrato de compra e venda celebrado em 16.12.1998. Aduzem que, apesar da existência de ordem judicial de desocupação proferida em ação anteriormente ajuizada pela CEF e da notificação extrajudicial de f. 29, os requeridos continuam na posse do imóvel. Acrescentam que estão hospedados em hotel, diante da impossibilidade de exercer a posse direta do imóvel adquirido.

Requerem, assim, "o deferimento de liminar de imissão de posse" e, ao final, a confirmação dessa medida, bem como a condenação dos réus a pagarem o valor mensal de R\$ 500,00 (quinhentos reais), a título de aluguel e/ou lucros cessantes.

O MM. Juiz julgou procedente o pedido inicial, confirmando a decisão de f. 274/277, que deferiu a antecipação de tutela para determinar a imissão de posse em favor dos autores, fixando, ainda, a taxa de ocupação no valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por mês, devido a partir da notificação até a data da imissão, com correção monetária e juros de 1% ao mês, a partir da sentença.

Inconformados, os requeridos interpõem apelação, pugnando pela reforma da sentença, consoante as razões recursais de f. 288/292.

A meu sentir, o *decisum* monocrático merece ser mantido.

É sabido que a imissão de posse é ação peculiar, demanda petitória daquele que possui direito à posse contra aquele que tem a obrigação de transferi-la.

Noutras palavras, a ação de imissão de posse é o instrumento processual colocado à disposição daquele que, com fundamento no direito de propriedade e sem nunca ter exercido a posse, almeja obtê-la judicialmente. Tal ação visa, pois, realizar o direito à posse.

Acerca do tema, leciona a doutrina:

À primeira vista, poderia o nome imissão de posse indicar uma espécie de ação possessória. Contudo, é tipicamente uma ação petitória que, na maior parte das situações, deverá ser adotada por quem adquire a propriedade por meio de título registrado, mas não pode investir-se na posse pela primeira vez, pois o alienante, ou um terceiro (detentor) e ele vinculado, resiste em entregá-la. [...]. O novo proprietário invocará o *jus possidendi*, pois pedirá a posse com fundamento na propriedade que lhe foi transmitida. (FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. *Direitos reais*. 7. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2011, p. 181.)

Tecidas essas considerações sobre a ação de imissão na posse como instrumento à disposição de quem se ampara no direito de propriedade, impõe-se destacar que o direito de propriedade imobiliária somente se perfaz com o registro do título no competente Registro de Imóveis, à luz do artigo 1.245 do Código Civil.

Na hipótese em apreço, depreende-se dos autos que os apelados arremataram o imóvel objeto da presente

ação em hasta pública, nos termos do Decreto-lei nº 70/66, tornando-se titulares do domínio do referido bem, conforme demonstra o registro imobiliário, matrícula nº 21.218, documentos de f. 14/17 e 23/26.

Comprovada a propriedade do imóvel, têm os recorridos o direito de reavê-lo, nos termos do art. 1.228 do CC/2002, bem como de imitirem-se na posse do bem, consoante previsto no § 2º do art. 37 do Decreto-lei nº 70/66. Confira-se, *in verbis*:

Art. 1.228. 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.

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, após decorridas as 48 horas mencionadas no parágrafo terceiro deste artigo, sem prejuízo de se prosseguir no feito, em rito ordinário, para o debate das alegações que o devedor porventura aduzir em contestação.

Lado outro, importa ressaltar que não há nos autos qualquer indício de erro ou irregularidade no procedimento de execução extrajudicial e na arrematação, não merecendo acolhida o argumento de defesa dos recorridos de que não fora provada a legalidade da adjudicação, até mesmo porque, além de não atendido o inciso II do art. 333 do CPC, na forma do citado § 2º do art. 37 do Decreto-lei nº 70/66, a imissão do arrematante na posse do imóvel poderá ser requerida tão logo seja a aquisição transcrita no Registro de Imóveis.

Ademais, registre-se que tal tese de defesa dos apelantes já fora rechaçada quando do julgamento da ação proposta pela CEF em seu desfavor, conforme se observa às f. 31/61.

Desse modo, diante da ausência de prova de irregularidades na arrematação, que está transcrita no registro de imóveis, deve ser mantida a imissão dos apelados na posse do imóvel, assegurada nos termos do art. 37, § 2º, do Decreto-lei nº 70/66.

Nesse sentido, em caso análogo, a jurisprudência deste eg. Tribunal de Justiça:

Apelação cível. Imissão de posse. Leilão extrajudicial. Carta de arrematação. Prova de propriedade. Arrematante. Direito de imissão na posse. Existência. - O arrematante de imóvel em leilão extrajudicial tem o direito de ser imitido no imóvel se comprovar a relação jurídica que lhe transferiu os direitos de propriedade sobre o imóvel, possuindo legitimidade *ad causam* contra o alienante e/ou contra terceiros que injustamente detenham a posse do bem (TJMG. Apelação Cível nº 1.0151.08.027419-5/001, Rel. Des. Luciano Pinto, j. em 18.06.2009).

No tocante à taxa de ocupação, sabe-se que é prevista no art. 38 do Decreto-lei nº 70/66 a possibilidade de o julgador fixá-la desde o registro da arrematação até

a imissão do arrematante na posse do imóvel. Confira-se, *in verbis*:

Art. 38. No período que mediar entre a transcrição da carta de arrematação no Registro Geral de Imóveis e a efetiva imissão do adquirente na posse do imóvel alienado em público leilão, o juiz arbitrará uma taxa mensal de ocupação compatível com o rendimento que deveria proporcionar o investimento realizado na aquisição, cobrável por ação executiva.

Este eg. Tribunal de Justiça reconhece a possibilidade de o juiz fixar a taxa de ocupação no bojo de ação de imissão de posse, consoante se observa dos seguintes julgados:

Apelação. Ação de imissão de posse. Pendência de recurso extraordinário em demanda anterior de repetição de indébito. Desnecessidade de suspensão do feito até o trânsito em julgado. Decreto-lei nº 70/66. Constitucionalidade. Arrematação do bem. Imissão de posse. Arbitramento de taxa de ocupação. Possibilidade. - Nos termos do § 2º do art. 542 do CPC, o recurso extraordinário não possui efeito suspensivo, da mesma forma que o agravo interposto contra a decisão que o inadmitiu, que detêm, apenas e tão-somente, efeito devolutivo. - Logo, não há se falar em suspensão da presente imissão de posse até o julgamento do citado agravo de instrumento, relativo a ação de repetição de indébito anterior. - Inexistindo nos autos qualquer indício de erro ou irregularidade no procedimento de execução extrajudicial e na arrematação, o que sequer foi alegado, deve o arrematante ser imitido na posse do imóvel, tão logo seja a aquisição transcrita no registro competente, conforme previsão do § 2º do art. 37 do Decreto-lei nº 70/66. - É perfeitamente possível, no bojo de ação de imissão de posse ajuizada pelo arrematante, o arbitramento, pelo juiz, de taxa mensal de ocupação do imóvel, nos termos do art. 38 do Decreto-lei nº 70/66. - Sentença parcialmente reformada (TJMG. Apelação Cível nº 1.0024.01.032305-3/001, Rel. Des. Eduardo Mariné da Cunha, j. em 19.12.2007).

Ação de imissão na posse. Bem arrematado em hasta pública. Registro da carta de arrematação em cartório. Imissão deferida. Regra do § 2º do art. 37 do Decreto-lei 70/66. Taxa de ocupação. Cobrança devida. Sentença mantida. 1 - O art. 37, § 2º, do Decreto-lei nº 70/66, estabelece expressamente o direito à imissão na posse do adquirente do imóvel que arrematou o bem em leilão e registrou a respectiva Carta de Arrematação no Cartório competente. 2 - A possibilidade de o julgador fixar taxa de ocupação desde o registro da arrematação até a imissão do arrematante na posse do imóvel é prevista no art. 38 do Decreto-lei 70/66 (TJMG. Apelação Cível nº 1.0702.08.437326-6/001, Rel. Des. José Marcos Vieira, j. em 01.09.2010).

Quanto ao valor a ser arbitrado, nos moldes do art. 38 do Decreto-lei nº 70/66, a quantia deve corresponder ao “rendimento que deveria proporcionar o investimento realizado na aquisição”.

In casu, o digno Juiz fixou a importância de R\$ 500,00 (quinhentos reais) a título de taxa de ocupação.

Os apelantes, por sua vez, argumentam que o valor fixado pelo digno Juiz é excessivo.

Entendo, todavia, como justo o valor de fruição do imóvel fixado na sentença, estando de acordo com o

praticado no mercado, para imóveis residenciais, em que o valor do aluguel se aproxima a 0,5% do preço do bem.

A respeito do assunto, colhe-se o entendimento desta eg. 17ª Câmara Cível, em voto de Vogal do eminente Desembargador Eduardo Mariné da Cunha:

Agravo de instrumento. Ação indenizatória. Atraso na entrega de apartamento em construção. Fixação de multa pelo descumprimento parcial do contrato. Possibilidade. Cláusula penal. Analogia. Redução. Possibilidade. Recurso parcialmente provido. - Por aplicação analógica do art. 413 do CC, é possível a redução da multa fixada para o caso de descumprimento parcial do contrato, por atraso na entrega de apartamento em construção, quando esta for manifestamente excessiva tendo em vista a natureza e a finalidade do negócio. - Em regra, o valor do aluguel de um imóvel como o do objeto do contrato, se pronto estivesse, não corresponderia jamais a 1% de seu preço. Assim, entendo justo reduzir o percentual a 0,5% do preço do imóvel, que é, no máximo, o que alcançaria o valor locatício, para compensar os lucros cessantes que não podem exorbitar do limite da razoabilidade. - Recurso parcialmente provido. [...] (TJMG. Agravo de Instrumento CV nº 1.0024.11.287415-1/001, j. em 16.02.2012).

Com efeito, levando-se em conta o valor do imóvel em tela, aproximadamente R\$ 83.000,00 (oitenta e três mil reais), consoante documentos de f. 23/28, vejo por bem manter a taxa de ocupação arbitrada pelo Juízo primevo.

Dessarte, merece ser mantido integralmente o *decisum* recorrido.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso.

Custas recursais, pelos apelantes, porém suspensa a exigibilidade, na forma do art. 12 da Lei nº 1.060/50.

DES. EVANDRO LOPES DA COSTA TEIXEIRA
(REVISOR) - De acordo com o Relator.

DES. EDUARDO MARINÉ DA CUNHA - De acordo com o Relator.

Súmula - NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.