



Número: **0721320-03.2017.8.07.0001**

Classe: **PROCEDIMENTO COMUM**

Órgão julgador: **15ª Vara Cível de Brasília**

Última distribuição : **14/08/2017**

Valor da causa: **R\$ 171.500,00**

Assuntos: **Alienação Judicial**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

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

Partes		Advogados	
[REDACTED] (AUTOR)			
		JOAB GALINDO DE CALAIS (ADVOGADO)	
[REDACTED] (RÉU)			
		RENATA BARBOSA FONTES (ADVOGADO)	
[REDACTED] (RÉU)			
[REDACTED] (RÉU)			
[REDACTED] (RÉU)			
IMOBILIARIA [REDACTED] (RÉU)			
		LYCURGO LEITE NETO (ADVOGADO)	
Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
23506033	05/10/2018 13:45	Sentença	Sentença

**15VARCVBSB**

15ª Vara Cível de Brasília

Número do processo: 0721320-03.2017.8.07.0001

Classe judicial: PROCEDIMENTO COMUM (7)

AUTOR: [REDACTED]

RÉU: [REDACTED], [REDACTED],
[REDACTED], IMOBILIARIA [REDACTED]**SENTENÇA**

Trata-se de ação anulatória de arrematação com pedido de tutela antecipada de urgência movida por [REDACTED] em face de [REDACTED] (atual denominação de [REDACTED]), [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], partes qualificadas no processo.

O Autor narra que é possuidor da área arrematada pela Imobiliária [REDACTED] no processo de execução nº 2000.01.1.043233-3 arquivado neste Juízo.

Relata que a área objeto do litígio se circunscreve dentro de uma área maior denominada Fazenda Sobradinho ou Mogy, em uma larga fechada denominada “Olho D’água” com área total de 1.830 hectares, conforme matrícula nº 692 do 7º Ofício do Registro de Imóveis do Distrito Federal.

Nos autos do processo de execução nº 2000.01.1.043233-3 foi penhorada uma área de 2,00 ha de propriedade dos executados [REDACTED] e [REDACTED], constante do R.18 da referida matrícula.

A referida área penhorada foi arrematada pela Imobiliária [REDACTED], já tendo sido expedida carta de arrematação em favor do arrematante.

Na execução, restou definido que a área se localiza no KM [REDACTED] da BR – [REDACTED], onde se identificou vestígios de demolições de um posto de gasolina, localizado em frente à caixa d’água da [REDACTED] de Sobradinho, às margens da rodovia no sentido [REDACTED].

No presente feito, o autor sustenta que exerce a posse em área do KM [REDACTED], adquirida mediante cessões de direitos de outros proprietários de partes da referida Fazenda.

O autor destaca que a área objeto da demanda já foi objeto de intensos litígios pela posse da terra, notadamente, a que se localiza no KM [REDACTED], da BR [REDACTED], tendo o autor obtido sentenças favoráveis quanto à manutenção da sua posse e que a indicação do terreno do executado [REDACTED] para penhora naquele processo se deu de forma genérica, sendo impossível sua localização em razão da vastidão da fazenda [REDACTED].

Requer: a) os benefícios da gratuidade de justiça; b) a concessão da tutela de urgência para suspender os efeitos da carta de arrematação nos autos do processo nº 2000.01.1.043233-3; c) no mérito, a anulação

da penhora e da arrematação do imóvel situado na BR 020, KM 11, Área Especial 11, Chácara 19, Lote 22, Sobradinho- DF.

Gratuidade de justiça deferida (Id 8956139).

Tutela de urgência parcialmente deferida para suspender a imissão do arrematante na posse (Id 9172992).

Citada, a primeira requerida apresentou contestação (Id 11772788), na qual suscita preliminares de inadequação da via eleita e impugnação a gratuidade de justiça.

No mérito, defende que não houve qualquer vício de nulidade, tendo em vista ser incontroverso que o executado era proprietário de 2 hectares da Fazenda.

A quinta requerida, por sua vez, apresentou contestação (Id 13370519), na qual, em preliminar, impugna a gratuidade de justiça.

No mérito, destaca que o Sr. [REDACTED] era proprietário de 2 hectares do imóvel matriculado sob o número 692, restando apenas delimitar essa área dentro da Fazenda e que o autor da presente ação sequer é proprietário de fração da terra, tendo apenas posse sobre determinado espaço da Fazenda.

Defende que confiou no laudo pericial homologado por este juízo no processo executivo em que se delimitou a exata localização do imóvel penhorado como sendo encravado no KM [REDACTED] da BR [REDACTED] e que a posse cedida ao autor é de área localizada no km [REDACTED] da BR [REDACTED], cercada e com casa de morada, características diversas do laudo de avaliação do bem arrematado.

Ainda, com base nos mesmos fatos, propõe reconvenção pedindo a demarcação da área arrematada; a imissão na posse sobre a área invadida pelo autor, em 07/2014 e condenação do autor ao pagamento de alugueis pela fruição do bem, desde a data da arrematação até a devolução do imóvel.

Citado por edital, o segundo requerido não compareceu aos autos. O processo foi encaminhado para a Curadoria Especial, a qual apresentou contestação suscitando, em preliminar, a ilegitimidade ativa. No mérito, por negativa geral e, ao final, pede os benefícios da gratuidade de justiça (Id 15682713).

Réplica aos Ids 16774905 e 16775179 com documentos.

Manifestação dos réus sobre os documentos (17142901 e 17754158).

Instadas sobre o interesse na produção de outras provas (Id 17168335), as partes requereram a oitiva de testemunhas.

Audiência de instrução (Id 19024909), seguida de alegações finais.

Custas da reconvenção ao Id 23486890.

Os autos vieram conclusos.

Fundamento e decido.

Passo a analisar as preliminares suscitadas.

Da inadequação da via eleita

Suscita a primeira requerida a inadequação da via eleita, sob o fundamento de que não houve qualquer irregularidade na penhora, mas a necessidade de demarcação das áreas.

Pela Teoria da Asserção, a análise dos pressupostos e condições da ação fica restrita ao momento de prolação do juízo de admissibilidade do procedimento. O que importa é a afirmação inicial do autor.

Com efeito, o autor alegou, inicialmente, ser possuidor da área arrematada, o que ensejaria a nulidade da arrematação, passível de ser apurada por meio desta ação.

A discussão sobre a necessidade de demarcação das áreas surgiu em cognição mais profunda do processo, o que já seria questão de mérito.

De mais a mais, verificando o julgador que o resultado da demanda será favorável a quem aproveitaria o acolhimento da preliminar, deverá dar preferência ao julgamento do mérito consoante se extrai do art. 282, 2º do CPC.

“Art. 282 (...)

§ 2º Quando puder decidir o mérito a favor da parte a quem aproveite a decretação da nulidade, o juiz não a pronunciará nem mandará repetir o ato ou suprir-lhe a falta”.

Assim, rejeito a preliminar.

Da ilegitimidade ativa

A Curadoria Especial suscitou a ilegitimidade ativa, uma vez que o autor não é proprietário do imóvel.

Nos termos do disposto nos artigos 168 e 177 do Código Civil, as nulidades, se absolutas, podem ser arguidas por qualquer interessado, ou pelo Ministério Público; enquanto às relativas, encontram-se legitimados as partes ou terceiros.

Logo, o autor, na qualidade de interessado, uma vez que alega ser legítimo possuidor do imóvel cuja nulidade da arrematação se objetiva nos presentes autos, encontra-se legitimado a propor a presente demanda anulatória.

Confira-se:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO ANULATÓRIA. ARREMATAÇÃO. ALEGAÇÃO DE PREÇO VIL. FILHA. AUSÊNCIA DE LEGITIMIDADE. EXTINÇÃO POR CARÊNCIA DE AÇÃO.

ACERTO. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. PARÁGRAFO ÚNICO DO ART. 538 DO CPC. PROPÓSITO MANIFESTAMENTE PROTELATÓRIO. INOCORRÊNCIA. MULTA.

INSUBSISTÊNCIA. SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA. 1 - A condição de filha dos Executados, ou mesmo a afirmação de que reside com os genitores, não conferem legitimidade ad causam à Autora de Ação Anulatória voltada à desconstituição de arrematação, haja vista que ela não se constitui em proprietária ou possuidora do imóvel arrematado. (Acórdão n.593923, 20100112127805APC, Relator: ANGELO CANDUCCI PASSARELI 5ª Turma Cível, Data de Julgamento: 06/06/2012, Publicado no DJE: 11/06/2012. Pág.: 180).

Rejeito, assim a preliminar de ilegitimidade ativa.

Da impugnação a gratuidade de justiça

A alegação de insuficiência de recursos deduzida por pessoa natural presume-se verdadeira (art. 99, §3º, CPC). Sob essa moldura, é ônus do impugnante demonstrar, de maneira inequívoca, que a situação econômico-financeira do requerente lhe permite arcar com as despesas processuais, nos termos do art. 100, do Código Adjetivo, ônus do qual não se desincumbiu.

Logo, rejeito a impugnação.

Não havendo outras questões pendentes, presentes os pressupostos processuais e as condições da ação, passo ao exame do mérito.

Mérito

A controvérsia cinge-se à exata localização com a delimitação da área que foi penhorada e arrematada e se o imóvel se encontra dentro da área que o autor alega possuir.

O art. 903 do Código de Processo Civil prevê que qualquer que seja a modalidade de leilão, assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4o deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos.

O mesmo artigo prossegue indicando que a arrematação poderá ser invalidada quando realizada por preço vil ou com outro vício (art. 903, parágrafo primeiro, CPC).

Na hipótese, alega o autor possuir a área objeto da arrematação como vício do procedimento executório.

Como se observa das próprias alegações do autor, este possui área localizada no km11 da BR20, cercada e com casa de morada (Id 8871985), características diversas do laudo de avaliação do bem arrematado que o descreveu como localizado no km 11,50 da BR20, com vestígios de demolições de um Posto de Gasolina, localizado em frente à caixa d'água da CAESB de Sobradinho, portanto trata-se de pedaços de terra distintos, e com uma distância considerável entre eles, conforme bem elucidado na imagem de Id 13370519 - Pág. 17/18.

Tal circunstância foi confirmada pelos depoimentos das testemunhas em audiência de instrução, vejamos:

Testemunha [REDACTED] (Id 19024909 - Pág. 4):

“Que por cerca de 4 a 6 meses funcionou um posto de gasolina no local; Que o barraco do autor ficava bem mais atrás do local onde estava o posto de gasolina; Que o barraco do autor ficava atrás de um quadrado existente atrás da área na qual ficava o posto de gasolina; Que o acesso à área do autor era por uma estrada de terra lateral; Que a casa do amigo do depoente ficava fora do muro que existia no local.”

Testemunha [REDACTED] (Id 19024909 - Pág. 6):

“Que no espaço próximo à rodovia onde ficava o posto não tinha residências; Que a casa ficava bem para trás da área quadrada que existe do local onde ficava o posto de gasolina; Que no local onde tem ônibus atualmente, não tinha nada na época em que o depoente visitava o autor; Que não sabe o ano em que os ônibus passaram a ficar no local; Que não recorda se tinha casa no local antes da existência dos ônibus”

Ainda que assim não fosse, é imperioso esclarecer que após a assinatura da carta de arrematação, esta é considerada perfeita, acabada e irretratável, nos termos do artigo 903 do Código de Processo Civil, cabendo ao prejudicado requerer apenas perdas e danos, o que não foi feito pelo autor.

Logo, a improcedência da demanda é medida de rigor.

Da reconvenção

A Imobiliária [REDACTED] propôs reconvenção pedindo a demarcação da área arrematada; a imissão na posse sobre a área invadida pelo autor, em 07/2014 e condenação do autor ao pagamento de alugueis pela fruição do bem, desde a data da arrematação até a devolução do imóvel.

Da demarcação da área arrematada

O Código de Processo Civil disciplina que “Art. 47. Para as ações fundadas em direito real sobre imóveis é competente o foro de situação da coisa”. Dessa sorte, tem-se que as ações de divisão e demarcação de terras só poderão ser processadas e julgadas no foro de situação da coisa, não se admitindo modificação de juízo, pois cuida-se de regra de competência absoluta.

Destarte, considerando que a área que se pretende demarcar está situada em Sobradinho, aquele é o juízo competente para processamento e julgamento da demanda.

Assim, declaro-me incompetente para análise desse pedido.

Da imissão na posse na área arrematada

Quanto ao pedido de imissão na posse, o réu-reconvinte carece de interesse-adequação, tendo em vista que a imissão na posse no imóvel arrematado constitui fase inerente ao processo executivo, porquanto compõe o ato de formalização da alienação, nos termos do artigo 880, parágrafo 2º, inciso I do CPC:

“Art. 880 (...)

§ 2o A alienação será formalizada por termo nos autos, com a assinatura do juiz, do exequente, do adquirente e, se estiver presente, do executado, expedindo-se:

I - a carta de alienação e **o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel;**

II - a ordem de entrega ao adquirente, quando se tratar de bem móvel.”

Desse modo, não há interesse de determinação da imissão na posse na área arrematada neste processo.

Da condenação do autor ao pagamento de alugueres pela fruição do bem

O Código Civil disciplina que os frutos da coisa pertencem, em regra, ao proprietário.

Art. 1.232. Os frutos e mais produtos da coisa pertencem, ainda quando separados, ao seu proprietário, salvo se, por preceito jurídico especial, couberem a outrem.

Portanto, ainda que se tenha demonstrado que o autor-reconvindo invadiu a área arrematada em 07/2014, após sua avaliação judicial, certo é que o réu-reconvinte, adquirente de imóvel em alienação judicial, tem ciência de todos os percalços que podem surgir no decorrer do procedimento, entre eles, a existência de ocupantes no imóvel arrematado, sem que isso lhe confira o direito de perceber frutos e rendimentos do bem antes da sua efetiva aquisição.

Na hipótese, o réu-reconvinte ainda não é proprietário do imóvel arrematado, o qual, apenas ostentará essa condição quando do registro do título translativo no Registro de Imóveis, a teor do artigo 1.245 e seguintes do Código Civil.

Assim, por ainda não ser proprietário do bem, não faz jus à percepção dos frutos produzidos pela coisa, bem como pela indenização por ser privado do uso, gozo e fruição do bem.

Dispositivo

Demanda principal

Ante o exposto, revogo a tutela de urgência e JULGO IMPROCEDENTE O PEDIDO formulado na demanda principal, com resolução do mérito na forma do art. 487, I, do CPC.

Diante da sucumbência, condeno o autor-reconvindo ao pagamento das custas e honorários advocatícios, fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da causa. Contudo, suspendo sua exigibilidade em razão da gratuidade de justiça deferida (arts. 85, § 2º e 98, §3º, do CPC).

Reconvenção

Declaro-me incompetente para o processamento e julgamento do pedido de demarcação da área arrematada, todavia, deixo de remeter os autos ao juízo natural, conforme determina o artigo 64, § 3º do CPC em razão da impossibilidade de cisão dos pedidos.

JULGO EXTINTO o processo, sem resolução do mérito, com base no artigo 485, inciso VI do Código de Processo Civil em relação ao pedido de imissão na posse;

JULGO IMPROCEDENTE o pedido indenizatório, com resolução do mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do CPC.

Diante da sucumbência, condeno o réu-reconvinte ao pagamento das custas e honorários advocatícios, fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da causa (arts. 85, § 2º).

BRASÍLIA, DF, 3 de outubro de 2018 17:54:44.

JOAO LUIS ZORZO

Juiz de Direito