



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE PERNAMBUCO
Gabinete Des. Fernando Martins

APELAÇÃO CÍVEL Nº 0188305-8
APELANTE: Imobiliária Recife Ltda
APELADO: Saulo de Almeida Cerqueira e outro
RELATOR: DES. FERNANDO MARTINS
SEXTA CÂMARA CÍVEL (17 de novembro de 2009)

EMENTA: PROCESSUAL CIVIL -- AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE C/C PEDIDO DE INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS -- PARCIALMENTE PROCEDENTE -- APELAÇÃO CÍVEL -- FATOS OCORRIDOS POSTERIORMENTE À PROPOSITURA DA AÇÃO -- INCIDÊNCIA DO ART. 397 DO CPC - CONFIGURADO O ESBULHO POSSESSÓRIO -- DESPESAS CONDOMINIAIS E TAXAS DE IPTU DEVEM SER PAGAS POR QUEM SE MANTEVE NA POSSE DO IMÓVEL DURANTE O RESPECTIVO PERÍODO -- COMPROVADOS OS DANOS MATERIAIS SUPORTADOS PELA RECORRENTE - RECURSO PROVIDO -- DECISÃO UNÂNIME.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de apelação cível nº 0188305-8, da comarca de Recife-PE, em que é apelante Imobiliária Recife Ltda e apelado Saulo de Almeida Cerqueira e outro;

Acordam os Desembargadores que compõem a Sexta Câmara Cível do Tribunal de Justiça de Pernambuco, por unanimidade de votos, em **dar provimento** ao apelo, nos termos do voto da Turma, decisão indiscrepante, sendo fixado o prazo de quinze dias para desocupação do imóvel, obtendo-se, assim, a concreta imissão na posse do mesmo, a contar da publicação do acórdão, tudo em conformidade com as inclusas notas taquigráficas que integram o presente julgado.

Recife, 3 de fevereiro de 2010.

Des. Fernando Martins
Relator



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE PERNAMBUCO
Gabinete Des. Fernando Martins

125 pular

184

APELAÇÃO CÍVEL Nº 0188305-8

APELANTE: Imobiliária Recife Ltda

APELADO: Saulo de Almeida Cerqueira e outro

RELATOR: DES. FERNANDO MARTINS

Sexta Câmara Cível

RELATÓRIO

Adoto o relatório da sentença de fls. 93/98.

Acrescento que o Douto Juiz *a quo*, nos autos de Ação de Reintegração de Posse, c/c Pedido de Indenização por Perdas e Danos e com Pedido de Liminar, ajuizada pelo ora apelante, julgou parcialmente procedente o pedido deduzido na inicial, reintegrando a autora/apelante na posse do imóvel e determinando a desocupação deste último pelos apelados no prazo de quinze dias. Foram ainda os demandados condenados ao pagamento do valor de aluguel do imóvel durante todo o período da ocupação ilegítima até a desocupação, como também das custas processuais e dos honorários advocatícios, estipulados em 15% (quinze por cento) sobre o valor da causa, corrigido monetariamente desde a propositura.

Inconformado com a decisão supramencionada, o autor vem interpor recurso de apelação, fls. 102/108, requerendo a reforma da sentença, no sentido de que seja deferido o pleito de indenização material em relação à cobrança de IPTU e de despesas condominiais. Em consonância com o art. 397, do CPC, o apelante junta novos documentos aos autos, fls. 109/11, com o escopo de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE PERNAMBUCO
Gabinete Des. Fernando Martins

126 f.º

185

fundamentar que é devida a indenização por danos materiais relativos à cobrança do IPTU e contribuição condominial.

Não foram apresentadas contrarrazões.

É o Relatório.

À Douta revisão.

Recife, 17 de *fev* de 2009.

[Assinatura]
Des. Fernando Martins
Relator



Poder Judiciário do Estado de Pernambuco
14ª Vara Cível do Recife

Sentença nº 324/08
Processo nº 001.2006.047709-2

93
1
186

EMENTA – Ação de Reintegração de Posse. Contrato de compra e venda de imóvel com pacto adjeto de alienação fiduciária regulado pela Lei nº 9.514/97. Precedente execução extrajudicial regular. Imóvel que passou a ser de propriedade exclusiva da Suplicante. Preliminar de carência de ação recusada. Mérito: atendimento das exigências legais. Esbulho caracterizado pela recusa da devolução do bem com a rescisão extrajudicial. Mora não curada em tempo oportuno. Perdas e danos materiais no valor do aluguel mensal do imóvel durante todo o período de ocupação ilegítima até desocupação. Procedência dos pedidos.

Vistos, etc.,

1 – **IMOBILIÁRIA RECIFE LTDA**, devidamente qualificada às fls., através de advogado legalmente constituído, com fundamento nos arts. 27, §8º, 30 e 37-A, da Lei nº 9.514/97, e art. 920 e seguintes do Código de Processo Civil, propôs ação de reintegração de posse, cumulada com indenização por perdas e danos em face de **SAULO DE ALMEIDA CERQUEIRA e ROSEANE DA ROCHA BARBOSA CERQUEIRA**, ambos qualificados na mesma peça processual.

Alegou, em resumo, que vendeu aos Suplicados o apartamento nº 003, bloco "Q", do Residencial Jardim Florença, sito na rua São Mateus, nº 1160, bairro de Iputinga, Recife, com pagamento parcelado segundo as condições previstas no contrato particular de compra e venda com pacto adjeto da alienação fiduciária. Suspenso o pagamento pelos devedores fiduciários, promoveu a intimação dos mesmos para pagamento da dívida no prazo de 15 dias. Sem qualquer providência, ficou consolidada a propriedade em nome da promovente, depois de pago o imposto de transmissão incidente nos termos da

1

lei específica. A consolidação da propriedade está comprovada com a certidão do RGI, onde foi registrada a matrícula nº 39.319, ensejando, assim, a reintegração liminar da posse em favor da Suplicante. Ainda promoveu leilão público para arrematação do bem, sem licitante e, assim, a dívida ficou extinta e exonerada a promovente de restituir importância aos devedores fiduciários, tudo em razão da lei e cumprida a obrigação de remessa do termo de quitação. Pediu a concessão de liminar e, depois, a consolidação da mesma em tutela definitiva, além do pagamento das perdas e danos decorrentes das contribuições condominiais e IPTU atrasados, até a efetiva desocupação. Juntou documentos.

Liminar postergada, foram os Suplicados citados e apresentaram contestação (fls. 56/60). Em preliminar, arguiu a carência de ação isto porque existe já uma ação de rescisão de contrato em andamento na 25ª Vara Cível do Recife, distribuída desde 16.10.2006. Demais disso, apesar de observadas as exigências da Lei nº 9.514/97, não foi dispensada atenção prevista no art. 687, §5º, do CPC. Logo, estão viciados os leilões e, conseqüentemente, a transferência do imóvel para o nome da credora fiduciária, descaracterizando, assim, o esbulho possessório. De outra parte, existe conexão entre a presente ação e aquela outra de nº 001.2006.040193-2, onde se atribui a culpa da rescisão para a Suplicante. No mérito, alegaram que não existiu inadimplência dos contestantes, mas sim práticas nocivas da vendedora do bem, motivo inclusive de ação perante o juizado especial cível para o fim de revisar cláusulas do contrato diante da onerosidade excessiva resultante do saldo devedor e correções sobre a dívida. Confessam o recebimento da intimação para purgar a mora em 27.03.2006, mas esclarecem que os atos praticados extrajudicialmente pela Suplicante são irrelevantes. Não há, por outro lado, motivação para as perdas e danos reclamadas, mesmo porque se houve culpa é exclusivamente da Suplicante. Finalizando, pediram o julgamento de total improcedência dos pedidos cumulados. Também anexaram documentos.

Réplica às fls. 71/74.

Audiência de que trata o art. 331, do CPC realizada na presença das partes e procuradores. Não obtida a conciliação e havendo desinteresse na produção de outros elementos de fato, foi designada a presente data para publicação do ato sentencial, firmando-se o julgamento de forma antecipada.

É O RELATÓRIO

2 – Cuida-se de ação de reintegração de posse cumulada com perdas e danos promovida pela **IMOBILIÁRIA RECIFE LTDA** em face de **SAULO DE ALMEIDA CERQUEIRA** e sua esposa **ROSEANA DA ROCHA BARBOSA CERQUEIRA**, com apoio em dispositivos da Lei nº 9.514/97 e art. 920 e seguintes do Código de Processo Civil, tudo em razão do descumprimento do contrato particular de compra e venda do imóvel perfeitamente individuado na inicial, com parte do pagamento a prazo e com pacto adjeto de alienação fiduciária em garantia.

Primeiramente passo a analisar a preliminar suscitada pelos Suplicados de carência de ação da promovente.

O art. 23, da Lei nº 9.514/97, dispõe sobre alienação fiduciária de bem imóvel, assim estabelece:

Art. 23. Constitui-se a propriedade fiduciária de coisa imóvel mediante registro, no competente Registro de Imóveis, do contrato que lhe serve de título.

Parágrafo único. Com a constituição da propriedade fiduciária, dá-se o desdobramento da posse, tornando-se o fiduciante possuidor direto e o fiduciário possuidor indireto da coisa imóvel.

Os Suplicados, em sua defesa única, confessam expressamente que receberam a intimação prévia de constituição da mora e, no prazo legal, não manifestaram nenhum interesse em purga-la, ainda que condicionalmente na via judicial, se entendesse que o valor cobrado era indevido por exorbitância. Também

reconhecem que os regramentos previstos na Lei nº 9.514/97 foram atendidos, sendo, portanto, de conhecimento dos mesmos toda a fase de execução extrajudicial levada a efeito pela credora fiduciária.

Ora, a Suplicante já consolidou a propriedade do imóvel em seu favor, não havendo como se falar em carência de ação, uma vez que não devolvido o bem no prazo legal fica perfeitamente caracterizado o esbulho possessório.

A tutela invocada é própria para a adequação da situação fático-jurídica.

De rigor, a liminar perseguida inicialmente já deveria sim ter sido concedida, mesmo porque para o seu deferimento com fulcro na Lei 9.514/97, que trata da alienação fiduciária de imóvel, exige-se apenas a prova da consolidação da propriedade do bem nas mãos do credor fiduciário, através dos atos previstos na apontada lei. Constituído em mora os devedores, o credor pagará o imposto para a transferência do bem à sua propriedade e, logo em seguida, promoverá leilão, e não havendo licitante haverá a quitação da dívida com direito do credor fiduciário a reintegrar-se na posse do bem (inteligência dos arts. 2º e 30 da Lei 9.514/97).

Rejeito a preliminar.

De outra parte, os Suplicados não fazem a prova de que realmente corre ação perante a 25ª Vara Cível do Recife, envolvendo as mesmas partes e objeto, para justificar a reunião dos feitos pela via da conexão. A Suplicante destacou bem na réplica que a ação ali proposta é de rescisão de ajuste preliminar para aquisição da unidade imobiliária. Tal ajuste, existente, foi substituído pela escritura particular de compra e venda de imóvel, cujo documento acompanha expressamente a inicial presente. Não há perigo de decisão conflitante, mesmo porque o contrato preliminar já foi extinto, como também se exauriu a rescisão do contrato de compra e venda pela execução extrajudicial prevista em lei.



A ação aqui é apenas a de reintegração de posse, mesmo porque, repita-se, o contrato de compra e venda já se encontra resolvido.

Não há razão, portanto, para a transferência do feito para a 25ª Vara Cível do Recife, sobretudo porque o pedido aqui é possessório, embora com cumulação em perdas e danos.

Assim, superadas as questões processuais, tenho como atendidas as exigências da Lei nº 9.514/97.

Os Suplicados foram constituídos em mora, não procuraram curá-la no prazo legal, deixando, portanto, que a propriedade imóvel fosse consolidada em nome da promovente que, após pagar o imposto de transmissão, fez o devido registro no RGI respectivo. Toda a fase extrajudicial obedecer os ditames legais, com prévios leilões, tudo com a regular intimação dos devedores. E como não houve licitante, nada há a ser devolvido aos Suplicados.

O esbulho está perfeitamente caracterizado, isto porque os Suplicados não têm qualquer legitimação jurídica para o exercício da posse sobre o imóvel.

Também procedente é o pedido de danos materiais. É suficientemente razoável que os Suplicados sejam obrigados a pagar pela ocupação ilegítima do imóvel desde o momento em que foi rescindida a avença particular pelo valor correspondente ao aluguel do próprio bem ocupado até efetiva desocupação, fato que se apura facilmente em fase de liquidação.

No entanto, não existe comprovação de dívida de IPTU ou de despesas condominiais, não havendo espaço para reconhecimento de valor hipotético.

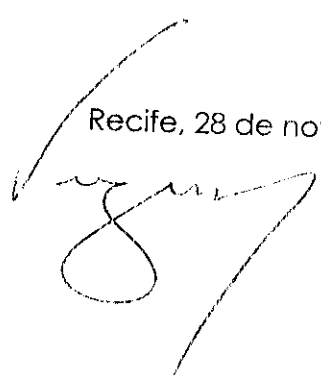
3 - Isso posto, **julgo procedentes os pedidos cumulados** e, via de consequência, **reintegro a IMOBILIÁRIA RECIFE LTDA** na posse do bem imóvel perfeitamente descrito na inicial e que se encontra ocupado por **SAULO DE ALMEIDA CERQUEIRA e ROSEANE DA ROCHA BARBOSA CERQUEIRA**, determinando a desocupação no prazo de 15 (quinze dias). Condeno os Suplicados ao pagamento do valor de aluguel do imóvel durante todo o período da ocupação ilegítima até desocupação e, ainda, das custas processuais e honorários advocatícios da parte adversa arbitrados em 15% (quinze por cento) sobre o valor da causa corrigido monetariamente desde a propositura, tudo apurado na forma do art. 467-J, do Código de Processo Civil.

4 - Publicada em audiência, ficam todos intimados.

Registre-se.

Virgínio Marques Carneiro Leão
Juiz de Direito

Recife, 28 de novembro de 2008





PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE PERNAMBUCO
Gabinete Des. Fernando Martins

147
8
192

APELAÇÃO CÍVEL Nº 0188305-8

APELANTE: Imobiliária Recife Ltda

APELADO: Saulo de Almeida Cerqueira e outro

RELATOR: DES. FERNANDO MARTINS

Sexta Câmara Cível

VOTO:

Cuida-se, o feito originário, de Ação de Reintegração de Posse, c/c Pedido de Indenização por Perdas e Danos e com Pedido de Liminar, na qual o juiz *a quo* julgou parcialmente procedente a pretensão autoral, reintegrando a autora/apelante no posse do imóvel e determinando a desocupação deste último pelos apelados no prazo de quinze dias. O MM juiz *a quo* condenou ainda os demandados ao pagamento do valor do aluguel do imóvel durante todo o período da ocupação ilegítima até a desocupação, como também das custas e dos honorários advocatícios, estipulados em 15% (quinze por cento) sobre o valor da causa.

O caso em tela versa sobre contrato de compra e venda de imóvel, no qual fora constituída a alienação fiduciária em garantia de pagamento do saldo devedor, inadimplido pelos devedores fiduciários, aqui apelados.

Compulsando os autos, constata-se que, de fato, não foram acostados à petição inicial os documentos probatórios do pleito de indenização material, motivo pelo qual foi este indeferido na sentença de primeiro grau.

Entretanto, tem-se que à época da propositura da ação, os requeridos estavam devendo apenas três meses de condomínio, deixando posteriormente de pagar todas as outras parcelas condominiais, bem como as taxas de IPTU durante o transcorrer deste feito, conforme se verifica nos documentos trazidos com a interposição do presente recurso, fls. 109/111. Infere-se, pois, que, conforme preceitua o art. 397 do

bal



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE PERNAMBUCO
Gabinete Des. Fernando Martins

148
P
193

CPC, é permitido ao apelante a juntada aos autos de documentos que provem fatos ocorridos posteriormente à propositura da ação.

É incontestável que, durante o período do feito, restou configurado o esbulho possessório, uma vez que, mesmo cientes de todo o procedimento de execução extrajudicial promovido pela credora/apelante, inclusive da consolidação de propriedade, nos termos da lei 9.514/97, os apelados não devolveram o bem no prazo legal. Assim, mantendo-se na posse do imóvel, nada mais evidente que são de responsabilidade dos apelados as despesas condominiais, bem como as taxas de IPTU referentes ao período em que se mantiveram na posse do bem.

Dessa forma, restando comprovados os danos materiais suportados pela imobiliária apelante, voto para **dar provimento ao presente apelo**, reformando a sentença ora atacada, tão somente para que seja adicionada a esta a indenização por danos materiais, concernentes aos débitos condominiais referentes aos meses dez/2006; de jan a mai/2007 ; de jul a ag/2007; out e nov/2007; de jan a set/2008; nov e dez/2008, conforme planilha emitida pelo condomínio às fls. 110/111 dos autos, bem como à dívida de IPTU de 2006 a 2008, de acordo com extrato obtido através do site da Prefeitura do Recife, fls. 109 dos autos.

É como voto.

Recife, 17 de maio de 2009.


Des. Fernando Martins
Relator



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça de Pernambuco
Gabinete do Desembargador JOSÉ CARLOS PATRIOTA MALTA

Requerido nº 149
Dr. Paulo Paz
29/09
194

SEXTA CÂMARA CÍVEL
APELAÇÃO CÍVEL Nº 0188.305-8- RECIFE - PE
APELANTE: IMOBILIÁRIA RECIFE LTDA
ADVOGADO: Fernando Antônio Muniz da Cunha PE 002024
APELADO: SAULO DE ALMEIDA CERQUEIRA E OUTRO
ADVOGADO: Paulo Paz de Lyra PE 10967
RELATOR: DES. ANTÔNIO FERNANDO DE ARAÚJO MARTINS
REVISOR: JOSÉ CARLOS PATRIOTA MALTA.

VOTO DO DES. REVISOR.

Ouvi atentamente o voto do Eminentíssimo Relator e, no cotejo com a matéria de prova e os argumentos trazidos na Apelação, concordo plenamente com a posição adotada por sua Excelência, votando no mesmo sentido.

É COMO VOTO.

Recife, *17* de *novembro* de 2009.

DES. JOSÉ CARLOS PATRIOTA MALTA
RELATOR



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE PERNAMBUCO
DIVISÃO DE TAQUIGRAFIA

150
P

195

DESEMBARGADOR PATRIOTA MALTA (REVISOR)

Sr. Presidente, e sobre a posse?

DESEMBARGADOR FERNANDO MARTINS (PRESIDENTE E RELATOR)

A posse ainda está com ele, não é isso?

BEL. GUILHERME DA COSTA E SILVA (ADVOGADO)

Questão de fato, Excelência. A posse ainda está com o Fléu.

DESEMBARGADOR PATRIOTA MALTA (REVISOR)

E nós não vamos resolver essa posse?

DESEMBARGADOR FERNANDO MARTINS (PRESIDENTE E RELATOR)

Mas o Juiz já deu a posse de volta. O problema é que o recurso foi recebido em ambos os efeitos.

DESEMBARGADOR PATRIOTA MALTA (REVISOR)

Mas Desembargador, eu acho que deve ser dado um prazo para que eles possam sair.

DESEMBARGADOR FERNANDO MARTINS (PRESIDENTE E RELATOR)

Pode ser de 15 dias. O que acha, Desembargador Patriota?

DESEMBARGADOR PATRIOTA MALTA (REVISOR)

É razoável, Desembargador.

Handwritten signature



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE PERNAMBUCO
DIVISÃO DE TAQUIGRAFIA

DESEMBARGADOR HERIBERTO GALVÃO

Acompanho a Turma.

DECISÃO

"À UNANIMIDADE, DEU-SE PROVIMENTO AO APELO, NOS TERMOS DO VOTO DA TURMA, DECISÃO INDISCREPANTE, SENDO FIXADO O PRAZO DE 15 DIAS PARA DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL, OBTENDO-SE, ASSIM, A CONCRETA IMISSÃO DA MESMA, A CONTAR DA PUBLICAÇÃO DO ACÓRDÃO".



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE PERNAMBUCO
DIVISÃO DE TAQUIGRAFIA

BEL. GUILHERME DA COSTA E SILVA (ADVOGADO - OAB/PE 16.447)

Exmo. Sr. Presidente desta Egrégia Câmara Cível,
Exmos. Srs. Desembargadores componentes desta Câmara:

Como bem frisou o Exmo. Sr. Desembargador Relator, farei uma breve síntese da demanda em si.

Esta é uma Reintegração de Posse, baseada em uma consolidação de propriedade, em face de um inadimplemento que houve por parte dos agravados. Todo trâmite da Lei 9514 foi concluída em relação à notificação via Cartório de Registro de Imóveis, para efetivar a mora. Houvera os dois leilões, que são requisitos essenciais da própria Lei 9514/97. Na sequência, efetivamente, os apelados não cumpriram a determinação que estava exposta na notificação, de quitar efetivamente os valores devidos; foi consolidada a propriedade em nome da apelante, e se entrou com a Ação de Reintegração de Posse.

O pleito, basicamente, pedindo a reintegração liminar, que naquele momento o juízo *a quo* entendeu por não dar, e anterior ao recebimento da contestação, da peça de defesa; foi contestada a ação, e, posteriormente, houve a apresentação de réplica. Na sentença, efetivamente, foi procedente, no sentido de reintegrar a empresa na posse do imóvel, com a condenação relacionada a determinar desocupação no prazo de 15 dias, bem como condenar os apelados ao pagamento do valor do aluguel durante todo o período de ocupação até a desocupação do imóvel, e, ainda, às custas e honorários.

O cerne aqui da discussão, a nível de Apelação, é que o juízo *a quo* deixou de condenar os apelados ao pagamento de dívida de IPTU e despesas condominiais, alegando que não existe comprovação de dívida de IPTU ou de despesas condominiais, não havendo espaço para reconhecimento de valor hipotético, motivo pelo qual a apelante interpôs o presente Recurso de Apelação, recebido em ambos os efeitos.

O que acontece, nesse caso especificamente, é que, quando do ajuizamento da Ação de Reintegração de Posse, os apelados não estavam em débito com o IPTU e com o condomínio. Na verdade, é uma praxe que acontece nas Ações Reintegratórias de quando do ajuizamento da ação, que a parte se vê na eminência de ser desocupado o imóvel, a partir daquele momento deixa efetivamente de pagar tanto o IPTU como o condomínio. E foi o que aconteceu na prática, neste caso.

Existiu pedido, inclusive com base na lei. A própria lei, especificamente, no dispositivo, diz que estaria também dentro do pedido de reintegração de posse todos esses débitos, referentes a condomínio, energia elétrica, água, taxa de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE PERNAMBUCO
DIVISÃO DE TAQUIGRAFIA

154
2
138

ocupação. E foi esse o pedido. Naquele momento não tinha débito, e foi o que aconteceu na prática. A partir da propositura da ação, as partes ficaram inadimplentes e existe hoje um débito.

Essa ação foi proposta em 2006 e permanecem os apelados na posse do imóvel. A ação foi proposta, especificamente, no dia 09 de novembro de 2006, e, até a presente data, ou seja, mais de três anos, as partes apeladas continuam no imóvel sem pagar absolutamente nada: taxa de ocupação, condomínio e IPTU.

Então, a questão da apelação é justamente para fazer constar a condenação dos apelados na taxa de IPTU e nas taxas condominiais, porque é um direito que está na lei da apelante, e que, infelizmente, não foi acrescentado à sentença pelo Juiz de primeiro grau.

A apelante, com a interposição do presente recurso, juntou documentos novos, com base no art. 397, CPC, comprobatórios do inadimplemento dos apelados, tanto em relação ao IPTU quanto às taxas condominiais. Débitos esses contraídos após a propositura da ação. É o que demonstra os documentos de fls. 109/111.

Sendo assim, espera a apelante que Vossas Excelências conheçam da presente Apelação, e dêem total provimento no sentido de modificar parcialmente a sentença recorrida, condenando os apelados ao pagamento das contribuições condominiais e IPTU, que não tiverem sido pagas até a data da sua efetiva desocupação e reintegração do apelante em sua posse, a ser apurada efetivamente em execução de sentença, na forma da lei.

É assim que se requer.

Agradeço a atenção.

VOTO DO RELATOR

(Encontra-se em anexo).

VOTO DO REVISOR

(Encontra-se em anexo).
