

TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL

CHEQUE E NOTA PROMISSÓRIA

Recurso

REsp 108.746/

Tribunal

STJ

LIQUIDAÇÃO EXTRAJUDICIAL — POSSIBILIDADE

RESUMO

- Cuida-se de recurso apelatório interposto por A.S.N./Outra, em face da sentença proferida pela MM. Juíza de Direito da 1.a Vara Cível e Juizado da Infância e da Juventude da comarca de Aparecida de Goiânia, Dra. Viviane Silva de Moraes Azevedo, que, nos autos da ação de Imissão de Posse, julgou procedente o pedido inicial e condenou os apelantes no ônus de sucumbência. Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do apelo. - A "causa petendi", fulcrada no Dec.-lei 70/66, é a propriedade de imóvel adquirida por força de arrematação pública, oriunda de Execução Extrajudicial movida pela CEF em face dos apelantes, ante a inadimplência destes. - Aprioristicamente, resalto que própria é a ação de imissão de posse com base no Dec.-lei 70/66, proposta contra quem está na posse do imóvel. - É, aliás, o que se extrai do § 2.º do art. 37 do mencionado dispositivo legal, que diz: "Uma vez transcrita no Registro Geral de Imóveis a carta de arrematação, poderá o adquirente requerer ao Juízo competente imissão de posse, que lhe será concedida liminarmente após decorridas 48 horas mencionadas no § 3.º deste artigo, sem prejuízo de se prosseguir no feito, em rito ordinário, para o debate das alegações que o devedor porventura deduzir em contestação" (grifei). - Foi o que ocorreu "in casu". Procedida a execução na forma das prescrições legais, arrematado o imóvel objeto de leilão e procedido o registro imobiliário, como se vê dos documentos de f., os apelados requereram a imissão na posse do bem arrematado, como manda a legislação. - Daí que não há empecilhos ao procedimento adotado. - No que tange à insurgência de fundo, intentam os recorrentes a reforma in totum da sentença, por entender que enquanto não decidida a ação de nulidade proposta junto a 2ª Vara da Justiça Federal, o presente feito deverá ficar suspenso, a fim de evitar decisões conflitantes. - Quanto a isto, não há violação ao art. 265, IV, "a" do CPC. - E isto porque a sentença hostilizada não depende, necessariamente, doutra decisão em ação diversa, em que os apelantes pretendam desconstituir adjudicação obtida pelo credor hipotecário - CEF -, com base no Dec.-lei 70/66. - Em que pesem as consequências de ambos os feitos o acarretamento de uma situação de vantagem aos apelantes, caso sejam desconstituídos os atos da execução extrajudicial, tenho que sólidos estão esses atos, enquanto a nulidade em tela não foi declarada. - Di-lo a jurisprudência: "Ação. Suspensão do processo. Precedente da Corte. 1. Na linha do precedente da Corte, o art. 265, IV, "a", do CPC, não impõe o sobrestamento de ação de imissão de posse enquanto se discute, em outro feito, a anulação de ato de transferência do domínio" (STJ-REsp 108.746/SP). - Mesmo sentido: "Nos estreitos limites da ação de imissão de posse, inoportável discussão sobre os vícios da ação executiva, pois, enquanto não anulada aquela, prevalece a escritura de compra e venda devidamente registrada no CRI, título que confere a propriedade, dando direito ao titular de pleitear a posse direta do bem. Apelo conhecido e improvido" (TJGO, 1ª Câm. Cív., ApCív 55687-3/188, rel. Des. Antônio Nery da Silva, Ac de 17.04.2001). - Ademais, a imissão de posse é uma consequência do processo resultante da arrematação, a qual não estava condicionada ao resultado da ação em curso perante a Justiça Federal. - Como então obstar direito do arrematante de imitir-se na posse do bem legalmente adquirido, quando inclusive já possui a carta respectiva, devidamente transcrita no registro imobiliário? - Ora, se os apelantes pretendiam eximir-se da imissão imediata, deveriam ter-se valido da regra do § 3.º do art. 37 do Dec.-lei 70/66, que preceitua: "A concessão da medida liminar no parágrafo anterior só será negada se o devedor, citado, comprovar, no prazo de 48 (quarenta e oito) horas que resgatou ou consignou judicialmente o valor de seu débito, antes da realização do primeiro ou do segundo

público leilão". - Pertinente à alegação de sentença "extra petita", esta não subsiste, vez que o argumento dos apelantes pairam em discussão acerca da metragem da área, aduzindo sê-la maior do que a adquirida, em face das benfeitorias ali realizadas. - Pois bem. A discussão em torno da metragem da área do imóvel, não induz sentença "extra petita", mesmo porque em execuções hipotecárias, como é o caso em comento, a hipoteca açambarca todos os acréscimos realizados no bem hipotecado, inclusive as benfeitorias existentes. - Pelo exposto, nego provimen

EMENTA

A imissão de posse é o meio processual adequado para reaver a posse de imóvel adquirido em virtude de arrematação proveniente de execução extrajudicial, fulcrada no Dec.-lei 70/66, proposta pelo credor hipotecário - Caixa Econômica Federal -, em face dos devedores inadimplentes.