

AGRAVO DE INSTRUMENTO

EFEITO SUSPENSIVO

Recurso 08130646220234050000
Tribunal TRF5
Relator Desembargador Federal Roberto Wanderley Nogueira
Julgado em 03/07/2024

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. POSSE. EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE.

RESUMO

Agravo de instrumento contra decisão que indeferiu pedido de manutenção de posse em cumprimento de sentença sobre revisão de cláusulas contratuais de financiamento imobiliário. O tribunal manteve a decisão por entender que, após consolidada a propriedade pelo credor fiduciário, não há título executivo que assegure a posse ao devedor, devendo eventual ação possessória ser proposta em separado, e converteu a obrigação de fazer em indenização por perdas e danos pelos valores indevidamente cobrados a título de taxas.

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. POSSE. EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE. AUSÊNCIA DE TÍTULO QUE GARANTA A POSSE. AGRAVO DE INSTRUMENTO IMPROVIDO.

1.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra decisão proferida pelo Juízo da 8.^a Vara Federal da Seção Judiciária do Ceará que indeferiu, em sede de cumprimento de sentença transitada em julgado, os pedidos de cumprimento da obrigação de fazer e concessão de medida liminar que assegure ao agravante a posse do imóvel pelo prazo de 180 dias, assim como, subsidiariamente, a manutenção da posse pelo prazo de 60 dias fixado na Lei nº 9.514/97.

2.

Cinge-se controvérsia quanto à possibilidade de manutenção na posse de imóvel ante alegação de descumprimento de comando judicial em virtude de a notificação do particular inadimplente para purgar mora ter sido a maior, não tendo sido contabilizados valores pagos, consoante sentença.

3. Compulsados os autos, restou assentado que a decisão agravada indeferiu o pedido de obrigação de fazer, de concessão de medida liminar que assegurasse a posse do imóvel ao agravante pelo prazo de 180 dias, assim como, subsidiariamente, a manutenção da posse pelo prazo de 60 dias, conforme previsto na Lei nº 9.514/97, amparada no fato de que o contrato já foi extinto, inclusive, com a consolidação da propriedade em favor da parte agravada. Sendo assim, o juízo a quo, fundamentou que após consolidada a propriedade em favor do credor fiduciário o devedor fiduciante tem direito tão somente a preferência na compra do imóvel que serviu de garantia do financiamento (Resp.2.007.941) pelo preço correspondente ao valor da dívida e despesas, até a data da realização do leilão. Realizado o leilão e efetivada a venda, nos cinco dias seguintes o credor entregará ao devedor - se houver - a quantia que exceder o valor da dívida (valor da dívida

contratual, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais - inclusive tributos - e das dívidas condominiais). Essa é a regra legal.

4. No caso dos autos, considerando que a ação teve por objeto a revisão de cláusulas contratuais cujo título executivo judicial foi formado no sentido da declaração de nulidade da cláusula que prevê a cobrança da Tarifa de Emissão de Carnê (TEC) e da Tarifa de Abertura de Crédito (TAC), não há título executivo que assegure a posse do imóvel. Desse modo, não há como manter a posse do bem com o exequente no âmbito do presente cumprimento de sentença. Essa questão deve ser tratada em ação possessória, se ajuizada pelo adquirente do imóvel, caso em que incidirá o prazo de desocupação previsto no art. 30 da Lei nº 9.514/97.

5. Quanto à obrigação de fazer contida na sentença, vez que perdeu seu objeto com o fim do processo de execução extrajudicial, cabe à parte a conversão em perdas e danos. Assim, restou determinado pelo juízo originário ao autor/agravante, a transmutação do pedido para obrigação de pagar, devendo apresentar memória discriminada e atualizada do valor devido - valores por ele pagos a título de Tarifa de Emissão de Carnê (TEC) e da Tarifa de Abertura de Crédito (TAC) -, sobre eles incidindo os índices indicados na sentença, esclarecendo, ainda, que tais valores, objeto da condenação, serão irrisórios diante da dívida do findado contrato, considerando que a inadimplência do particular decorreu de maio de 2016.

6. Agravo de instrumento improvido.