RECURSO ESPECIAL Nº 2092980 - PA (2021/0359772-2)

RELATORA	**:**	**MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
RECORRENTE	:	BANCO DO BRASIL SA
ADVOGADOS	:	SÉRGIO HENRIQUE DE OLIVEIRA GOMES - DF017844
		RUDOLF SCHAITL - TO000163
		RUBENS MASSAMI KURITA - SP230492
		MÁRCIO CASTRO KAIK SIQUEIRA - SP200874
		ANTONIO CARLOS DA ROSA PELLEGRIN - SC015672
		JULIANA CAROLINA FRUTUOSO BIZARRIA - SP272914
RECORRIDO	:	DENDE ACU LTDA
ADVOGADOS	:	NELSON PINTO - PA003153
		AUGUSTO OTAVIANO DA COSTA MIRANDA - PA008968
		DANIEL PINTO - PA015387

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL. INADIMPLEMENTO. AUSÊNCIA DE PURGAÇÃO DA MORA. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. REQUISITOS. PRÉVIA REALIZAÇÃO DE LEILÃO PÚBLICO. DESNECESSIDADE.

1. Ação de reintegração de posse, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 9/2/2021 e concluso ao gabinete em 31/1/2022.

2. O propósito recursal consiste em dizer se: a) no âmbito da alienação fiduciária de bem imóvel, após o inadimplemento e a constituição em mora d o devedor, é lícito o ajuizamento de ação de reintegração de posse independentemente de prévia realização de leilão público do bem; e b) os honorários advocatícios sucumbenciais foram adequadamente distribuídos.

3. Nos termos do § 1º do art. 23 da Lei nº 9.514/1997, incluído pela Lei n. 14.620/2023, "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".

4. Tratando-se de propriedade resolúvel, a propriedade fiduciária está subordinada a uma condição resolutiva, qual seja, o adimplemento ou inadimplemento da obrigação garantida. Assim, implementada a condição por meio do adimplemento, extingue-se o contrato, com a reversão da propriedade plena ao fiduciante; por outro lado, ocorrendo o inadimplemento sem a purgação da mora, extingue-se o contrato, com a consequente transferência da propriedade plena ao fiduciário, mediante

Documento eletrônico VDA40369920 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 27/02/2024 15:30:47
Código de Controle do Documento: 6194fac8-1551-4560-bb95-8dfdd5c532ea

consolidação.

5. Com o procedimento para a retomada do bem com a consolidação da propriedade, resolve-se o contrato que fundamentava a posse direta do imóvel pelo devedor fiduciante, de modo que desaparece a causa ou o fundamento jurídico que justificava o exercício da posse direta, passando o devedor a exercer posse ilegítima sobre o bem, o que caracteriza esbulho possessório e atribui ao credor fiduciário o direito à reintegração de posse.

6. O único requisito previsto no art. 30 da Lei nº 9.514/1997 para a ação de reintegração de posse é a consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, não sendo possível extrair do referido dispositivo legal qualquer indicação de que a referida ação não poderia ser ajuizada antes da realização dos leilões, notadamente porque já caracterizado o esbulho possessório desde a consolidação da propriedade.

7. No âmbito da alienação fiduciária de bem imóvel, após o inadimplemento e a constituição em mora do devedor, é lícito o ajuizamento de ação de reintegração de posse independentemente de prévia realização do leilão público do bem.

8. Na hipótese dos autos, merece reforma o acórdão recorrido, pois após o inadimplemento e a constituição em mora do devedor, é lícito o ajuizamento de ação de reintegração de posse independentemente de prévia realização do leilão público do bem, impondo-se o retorno dos autos ao juízo de primeiro grau de jurisdição para que prossiga no julgamento da presente ação de reintegração de posse como entender de direito.

9. Recurso especial provido para determinar o retorno dos autos ao juízo de primeiro grau de jurisdição para que prossiga no julgamento da presente ação.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Terceira Turma, por unanimidade, dar provimento ao recurso especial, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente), Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Brasília, 20 de fevereiro de 2024.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Relatora

Documento eletrônico VDA40369920 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 27/02/2024 15:30:47
Código de Controle do Documento: 6194fac8-1551-4560-bb95-8dfdd5c532ea

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2092980 - PA (2021/0359772-2)

RELATORA	**:**	**MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
RECORRENTE	:	BANCO DO BRASIL SA
ADVOGADOS	:	SÉRGIO HENRIQUE DE OLIVEIRA GOMES - DF017844
		RUDOLF SCHAITL - TO000163
		RUBENS MASSAMI KURITA - SP230492
		MÁRCIO CASTRO KAIK SIQUEIRA - SP200874
		ANTONIO CARLOS DA ROSA PELLEGRIN - SC015672
		JULIANA CAROLINA FRUTUOSO BIZARRIA - SP272914
RECORRIDO	:	DENDE ACU LTDA
ADVOGADOS	:	NELSON PINTO - PA003153
		AUGUSTO OTAVIANO DA COSTA MIRANDA - PA008968
		DANIEL PINTO - PA015387

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL. INADIMPLEMENTO. AUSÊNCIA DE PURGAÇÃO DA MORA. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. REQUISITOS. PRÉVIA REALIZAÇÃO DE LEILÃO PÚBLICO. DESNECESSIDADE.

1. Ação de reintegração de posse, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 9/2/2021 e concluso ao gabinete em 31/1/2022.

2. O propósito recursal consiste em dizer se: a) no âmbito da alienação fiduciária de bem imóvel, após o inadimplemento e a constituição em mora d o devedor, é lícito o ajuizamento de ação de reintegração de posse independentemente de prévia realização de leilão público do bem; e b) os honorários advocatícios sucumbenciais foram adequadamente distribuídos.

3. Nos termos do § 1º do art. 23 da Lei nº 9.514/1997, incluído pela Lei n. 14.620/2023, "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".

4. Tratando-se de propriedade resolúvel, a propriedade fiduciária está subordinada a uma condição resolutiva, qual seja, o adimplemento ou inadimplemento da obrigação garantida. Assim, implementada a condição por meio do adimplemento, extingue-se o contrato, com a reversão da propriedade plena ao fiduciante; por outro lado, ocorrendo o inadimplemento sem a purgação da mora, extingue-se o contrato, com a consequente transferência da propriedade plena ao fiduciário, mediante

Documento eletrônico VDA40369928 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 27/02/2024 15:32:22
Código de Controle do Documento: 14c06b85-357b-4963-a389-eed04c86fad1

consolidação.
5. Com o procedimento para a retomada do bem com a consolidação da propriedade, resolve-se o contrato que fundamentava a posse direta do imóvel pelo devedor fiduciante, de modo que desaparece a causa ou o fundamento jurídico que justificava o exercício da posse direta, passando o devedor a exercer posse ilegítima sobre o bem, o que caracteriza esbulho possessório e atribui ao credor fiduciário o direito à reintegração de posse.
6. O único requisito previsto no art. 30 da Lei nº 9.514/1997 para a ação de reintegração de posse é a consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, não sendo possível extrair do referido dispositivo legal qualquer indicação de que a referida ação não poderia ser ajuizada antes da realização dos leilões, notadamente porque já caracterizado o esbulho possessório desde a consolidação da propriedade.
7. No âmbito da alienação fiduciária de bem imóvel, após o inadimplemento e a constituição em mora do devedor, é lícito o ajuizamento de ação de reintegração de posse independentemente de prévia realização do leilão público do bem.
8. Na hipótese dos autos, merece reforma o acórdão recorrido, pois após o inadimplemento e a constituição em mora do devedor, é lícito o ajuizamento de ação de reintegração de posse independentemente de prévia realização do leilão público do bem, impondo-se o retorno dos autos ao juízo de primeiro grau de jurisdição para que prossiga no julgamento da presente ação de reintegração de posse como entender de direito.
9. Recurso especial provido para determinar o retorno dos autos ao juízo de primeiro grau de jurisdição para que prossiga no julgamento da presente ação.

RELATÓRIO

Relatora: Ministra NANCY ANDRIGHI

Cuida-se de recurso especial interposto por BANCO DO BRASIL S/A com fundamento nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional contra acórdão do TJPA.

Recurso especial interposto em: 9/2/2021.

Concluso ao gabinete em: 31/1/2022.

Ação: "de reintegração de posse" (fl. 6) ajuizada pelo recorrente em face de DENDÊ-AÇU LTDA., recorrida.

Sentença: julgou improcedente o pedido, ao fundamento de que seria indispensável a realização do leilão de que trata o art. 27 da Lei n. 9.514/97 para a retomada do imóvel, sob pena de violação ao procedimento especial estabelecido

Documento eletrônico VDA40369928 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 27/02/2024 15:32:22
Código de Controle do Documento: 14c06b85-357b-4963-a389-eed04c86fad1

na lei.

Acórdão: por unanimidade, negou provimento ao recurso de apelação, nos termos da seguinte ementa:

> APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. LEI NI' 9514/97. SISTEMA DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO. NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL DO FIDUCIANTF. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE. NÃO REALIZAÇÃO DE LEILÃO PÚBLICO. REQUISITO DOS ARTS. 26, 27 E 30 DA LEI 9.514/97. PROCEDIMENTO EXTRAJUDICIAL VICIADO. IMPROCEDÊNCIA DA DEMANDA. APELAÇÃO CONHECIDA E DESPROVIDA.
> (fl. 231)

Recurso especial: alega, em síntese, além de divergência jurisprudencial, ofensa aos arts. 22, 26 e 27 da Lei n. 9.514/97, ao argumento de que: a) no âmbito da alienação fiduciária de bem imóvel, vencida e não paga, no todo ou em parte, a dívida e constituído em mora o fiduciante, consolida-se a propriedade do imóvel em nome do fiduciário, o que legitima o ajuizamento de ação de reintegração de posse sem a necessidade de prévia realização de leilão público do imóvel; e b) a recorrente, credora, não deve ser condenada ao pagamento de honorários advocatícios sucumbenciais, pois não deu causa à ação, que decorreu do inadimplemento contratual por parte dos devedores.

Prévio juízo de admissibilidade: o TJPA inadmitiu o recurso especial interposto (fls. 271-272).

Em face das razões apresentadas no agravo de fls. 274-293, interposto pelo BANCO DO BRASIL S/A, determinei a reautuação do referido agravo como recurso especial, nos termos do art. 34, XVI, do RISTJ, para melhor exame da matéria em debate.

É o relatório.

VOTO

Relatora: Ministra NANCY ANDRIGHI

O propósito recursal consiste em dizer se: a) no âmbito da alienação fiduciária de bem imóvel, após o inadimplemento e a constituição em mora do

Documento eletrônico VDA40369928 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 27/02/2024 15:32:22
Código de Controle do Documento: 14c06b85-357b-4963-a389-eed04c86fad1

devedor, é lícito o ajuizamento de ação de reintegração de posse independentemente de prévia realização de leilão público do bem; e b) os honorários advocatícios sucumbenciais foram adequadamente distribuídos.

1. DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL

1. A alienação fiduciária de bem imóvel, introduzida e regulamentada pela Lei nº 9.514/1997, é o negócio jurídico pelo qual o devedor, ou fiduciante, com o escopo de garantia de obrigação própria ou de terceiro, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel, como definido em seu art. 22.

2. Na dinâmica delineada pelo legislador, o devedor (fiduciante), sendo proprietário de um imóvel, aliena-o ao credor (fiduciário) a título de garantia.

3. A propriedade assim adquirida tem caráter resolúvel, vinculada ao pagamento da dívida, de modo que, uma vez verificado o pagamento, opera-se a automática extinção da propriedade do credor, com a consequente reversão da propriedade plena ao devedor fiduciante (art. 25). Por outro lado, se verificado o inadimplemento contratual do devedor fiduciante, opera-se a consolidação da propriedade plena no patrimônio do credor fiduciário (art. 26) (Cf. CHALHUB, Melhim Namem. *Alienação fiduciária*: negócio fiduciário. 7. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021, p. 307).

4. Com o inadimplemento da dívida, não havendo a purgação da mora na forma prevista pelo art. 26 da Lei nº 9.514/1997, ocorre a consolidação da propriedade em nome do fiduciário, sendo averbada no registro do imóvel.

5. A partir desse momento, surge para o credor fiduciário o dever de promover leilão público para a alienação do imóvel, no prazo de 60 (sessenta) dias, contado da data do registro de que trata o § 7º do art. 26 desta Lei (Art. 27, *caput*).

6. Se no primeiro leilão público o maior lance oferecido for inferior ao valor do imóvel, estipulado na forma do inciso VI e do §1º do art. 24 desta Lei, será

Documento eletrônico VDA40369928 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 27/02/2024 15:32:22
Código de Controle do Documento: 14c06b85-357b-4963-a389-eed04c86fad1

realizado o segundo leilão nos quinze dias seguintes, nos termos do §1º, do art. 27 da Lei nº 9.514/1997.

2. DA AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE NO ÂMBITO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL

7. O ponto central da controvérsia, nesse contexto, consiste em dizer se é possível o ajuizamento, pelo credor fiduciário, de ação de reintegração de posse mesmo sem a realização prévia dos leilões acima mencionados.

8. Em relação à posse sobre o imóvel, o § 1º do art. 23 da Lei nº 9.514/1997, incluído pela Lei n. 14.620/2023, é expresso ao dispor que, "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".

9. Em outras palavras, "ao se constituir a propriedade fiduciária, opera-se o desdobramento da posse (Lei 9.514/1997, art. 23, §1º), atribuindo-se ao credor-fiduciário a posse indireta e conservando o devedor-fiduciante a posse direta. Desta forma, a lei objetivou assegurar ao devedor-fiduciante o uso e gozo do imóvel, assegurando-lhe, '**enquanto adimplente**, a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel objeto da alienação fiduciária' (art. 24, IV)" (CHALHUB, Melhim Namen. Alienação Fiduciária: negócio fiduciário. 7. ed. rev. atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2021).

10. Tratando-se de propriedade resolúvel, a propriedade fiduciária está subordinada a uma condição resolutiva, qual seja, o adimplemento ou inadimplemento da obrigação garantida. Assim, implementada a condição por meio do adimplemento, extingue-se o contrato, com a reversão da propriedade plena ao fiduciante; por outro lado, ocorrendo o inadimplemento sem a purgação da mora, extingue-se o contrato, com a consequente transferência da propriedade plena ao fiduciário, mediante consolidação.

11. Como corolário lógico, com o inadimplemento e a consequente

Documento eletrônico VDA40369928 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 27/02/2024 15:32:22
Código de Controle do Documento: 14c06b85-357b-4963-a389-eed04c86fad1

extinção do contrato, "desaparece o suporte contratual que viabilizava a continuidade do vínculo obrigacional mediante purgação da mora" (CHALHUB, Melhim Namen. Alienação Fiduciária: negócio fiduciário. 7. ed. rev. atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2021).

12. Em outras palavras, ao inaugurar o procedimento para a retomada do bem com a consolidação da propriedade, resolve-se o contrato que fundamentava a posse direta do imóvel pelo devedor fiduciante, de modo que **desaparece, se esvai, a causa ou o fundamento jurídico** que justificava o exercício da posse direta, passando o devedor a exercer posse ilegítima e injusta sobre o bem, o que caracteriza esbulho possessório e atribui ao credor fiduciário o direito à reintegração de posse.

13. A posse, pelo devedor, decorre do contrato que foi firmado. Resolvido esse contrato, o fundamento de seu poder de fato sobre o bem desaparece. Nas palavras de Orlando Gomes: "se o fiduciante, devedor de quantia certa ao fiduciário, não paga a dívida no vencimento, perde o título de sua posse" (GOMES, Orlando. *Alienação Fiduciária em Garantia*. 4. ed. rev. e ampl. São Paulo: RT, 1975, p. 111).

14. Com efeito, conforme aponta o Professor José Carlos Moreira Alves, "o próprio conteúdo da propriedade fiduciária, com o não pagamento do débito em seu vencimento, se altera. Até então, dispunha o credor, como proprietário fiduciário, de um direito real que lhe atribuía a posse indireta e as ações petitórias [...] A partir do inadimplemento da obrigação, ampliam-se as faculdades jurídicas do credor advenientes da propriedade fiduciária. Em primeiro lugar, **passa o credor a ter a faculdade de possuir plenamente a coisa** [...] **Não paga a dívida no seu vencimento, e se recusando o devedor (ou o terceiro garante) a entregar ao credor a coisa alienada fiduciariamente, é indubitável que se configura o esbulho possessório**" (ALVES, José Carlos Moreira. *Da alienação fiduciária em garantia*. São Paulo: Saraiva, 1973, p. 184 e 190).

15. Não por outro motivo, o art. 30 da Lei nº 9.514/1997 preceitua que "

Documento eletrônico VDA40369928 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 27/02/2024 15:32:22
Código de Controle do Documento: 14c06b85-357b-4963-a389-eed04c86fad1

é assegurada ao fiduciário, ao seu cessionário ou aos seus sucessores, inclusive ao adquirente do imóvel por força do leilão público de que tratam os arts. 26-A, 27 e 27-A, **a reintegração na posse do imóvel**, que será concedida liminarmente, para desocupação no prazo de 60 (sessenta) dias, **desde que comprovada a consolidação da propriedade em seu nome**, na forma prevista no art. 26 desta Lei".

16. Como explica Marcelo Terra, "eis, aqui, uma das grandes novidades da lei nº 9.514/97, ao espancar, de pronto, qualquer dúvida que pudesse surgir, no campo doutrinário ou jurisprudencial, a respeito de qual o remédio processual à disposição do credor (fiduciário) ou seus sucessores; a ação é de natureza possessória e não dominial (reivindicatória), nem a de despejo" (TERRA, Marcelo. *Alienação fiduciária de imóvel em garantia*. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 1998, p. 50).

17. Observa-se que o único requisito previsto no art. 30 da Lei nº 9.514/1997 para a ação de reintegração de posse é a consolidação da propriedade em nome do credor. Nada mais.

18. Por outro lado, não é possível extrair do referido dispositivo legal qualquer indicação de que a reintegração da posse do imóvel não poderia ser deferida em favor de seu proprietário antes da realização dos leilões.

19. Essa conclusão é corroborada pelo disposto no art. 37-A da Lei nº 9.514/1997, que estabelece a incidência de taxa de ocupação desde a data da consolidação da propriedade no patrimônio do credor fiduciário.

20. Com efeito, a incidência da referida taxa desde a consolidação da propriedade somente se justifica porque desde então não mais exerce o devedor posse legítima sobre o bem.

21. Isso não bastasse, infere-se da leitura do art. 30 da Lei nº 9.514/1997 que não apenas o adquirente do imóvel por força do leilão público, mas também o próprio fiduciário possui legitimidade para o ajuizamento da ação de reintegração de posse.

Documento eletrônico VDA40369928 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 27/02/2024 15:32:22
Código de Controle do Documento: 14c06b85-357b-4963-a389-eed04c86fad1

22. Deve-se considerar que "o objetivo do art. 30 da Lei nº 9.514/1997 é assegurar que o imóvel cumpra a sua função de garantia, prevendo uma maneira rápida de se recuperar a posse direta do bem logo após a consolidação da propriedade em razão do inadimplemento da dívida, de modo a tornar a alienação fiduciária de imóvel um negócio jurídico economicamente viável e atrativo também para o credor" (REsp n. 2.019.882/PR, Terceira Turma, julgado em 18/10/2022, DJe de 21/10/2022).

23. Em âmbito doutrinário, não é outra a conclusão alcançada por Melhim Namen Chalhub, que **admite a ação de reintegração de posse mesmo antes da realização dos leilões**, pois a posse do devedor fiduciante decorre da relação fiduciária e é exercida como consequência natural dessa relação, só sendo admitida, por isso mesmo, enquanto adimplente o devedor, *verbis*:

> **6.11.1.Ação de reintegração de posse pelo fiduciário**
> [...]
> Dada essa estruturação, se o fiduciante não pagar a dívida, no todo ou em parte, a consequência natural será a consolidação da propriedade no fiduciário, com o nascimento, para este ou seus sucessores, do direito de reintegrar-se na posse (art. 30).
> **A configuração da alienação fiduciária, com a constituição de uma propriedade resolúvel, justifica a adoção da ação de reintegração de posse na hipótese de o fiduciante se negar a restituir a posse da qual tenha perdido o título.**
> Ora, o fiduciante conserva a posse direta do imóvel que transmite ao fiduciário, este tornando-se proprietário com exclusão ou limitação de poderes, mas investindo-se da condição de possuidor indireto. **A posse do devedor-fiduciante decorre da relação fiduciária e é exercida como consequência natural dessa relação, só sendo admitida, por isso mesmo, enquanto adimplente o devedor-fiduciante. Ao romper-se a relação fiduciária por inexecução culposa do devedor-fiduciante, sua posse deixa de existir a justo título, de modo que sua recusa à restituição do imóvel caracteriza esbulho**. O desdobramento da relação possessória assegura tanto ao possuidor direto como ao possuidor indireto, um em face do outro, o exercício das ações de proteção da posse pela via judicial específica, como prescreve de maneira expressa o art. 1.197 do Código Civil, que assegura ao possuidor direto a defesa da sua posse contra o possuidor indireto.
> Na linha desses princípios, a Lei 9.514/1997 faculta ao fiduciário ou seus sucessores a ação de reintegração de posse, com deferimento liminar para desocupação em sessenta dias.
> **Do texto legal deflui como requisito indispensável para a propositura da ação a consolidação da propriedade no fiduciário, independentemente dos demais requisitos previstos no Código de Processo Civil para a ação de reintegração de posse.**

Documento eletrônico VDA40369928 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 27/02/2024 15:32:22
Código de Controle do Documento: 14c06b85-357b-4963-a389-eed04c86fad1

> [...]
> Assim, consolidada a propriedade no fiduciário, estará ele, ou seu cessionário ou sucessor, habilitado a requerer a ação de reintegração de posse, devendo instruir a inicial com a certidão do Registro de Imóveis comprovando a consolidação. O procedimento é especial e contempla o deferimento liminar da reintegração do fiduciário na posse do imóvel.
> [...]
> O esbulho praticado pelo réu decorre da inexecução do contrato.
> Como se viu, a lei só reconhece posse legítima ao fiduciante enquanto este se mantiver adimplente; a inexecução que comprova o inadimplemento decorre da certidão do Oficial do competente Registro de Imóveis que tiver promovido os procedimentos de intimação para purgação da mora.
> (CHALHUB, Melhim Namen. *Alienação Fiduciária*: negócio fiduciário. 7. ed. rev. atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2021)

24. No mesmo sentido, Afranio Carlos Camargo Dantzer, em obra específica sobre o tema, também aponta a possibilidade de ajuizamento da ação de reintegração de posse mesmo antes da realização dos leilões, pois o único requisito legal imposto pela lei é a comprovação da consolidação da propriedade fiduciária em nome do credor, *verbis*:

> Segundo o art. 30, uma vez comprovada, na forma do art. 26, acima referido, a consolidação da propriedade em nome do fiduciário, ele poderá requerer em juízo a reintegração na posse do imóvel, que será concedida liminarmente para a desocupação em 60 dias. **Em princípio, a liminar para a reintegração pode ser pedida pelo fiduciário mesmo antes da realização dos leilões, pois o único requisito legal imposto para isto, pela própria lei, é a comprovação da consolidação da propriedade fiduciária em seu nome.**
> Porem, não é condição *sine qua non* para a venda em leilão, por óbvio, que o imóvel esteja na posse direta do fiduciário, tanto que o mesmo art. 30, após a venda do imóvel, legitima também o adquirente à propositura da referida ação de reintegração de posse.
> Não há que se olvidar ainda, conforme anota José de Mello Junqueira, que, uma vez consolidada a propriedade do imóvel em nome do fiduciário, impõe-se a ele o respeito a todas as restrições ou ônus obrigacionais, como o da obrigatoriedade de sua alienação em público leilão pelo menos duas vezes, caso o primeiro leilão resulte negativo.
> (DANTZGER, Afranio Carlos Camargo. *Alienação Fiduciária de Bens Imóveis*. 3. ed. rev. e atual. São Paulo: Método, 2010) [g.n.]

25. Menciona-se, ainda, a lição de Marcelo Terra, propugnando, outrossim, pela possibilidade do pleito de reintegração de posse antes da realização da hasta pública, *verbis*:

> Recordo que, pelo teor do inciso V, do art. 24, o devedor (fiduciante) somente poderá se utilizar livremente do imóvel enquanto for adimplente; assim, a partir do não pagamento de qualquer das parcelas ou do não cumprimento de uma obrigação acessória, o devedor (fiduciante) é esbulhador da posse, justificando-se a

Documento eletrônico VDA40369928 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 27/02/2024 15:32:22
Código de Controle do Documento: 14c06b85-357b-4963-a389-eed04c86fad1

reintegração.

A ação de reintegração de posse <u>pode anteceder, até mesmo, a realização do leilão</u>, bastando que se observe o único requisito legal (= pressuposto processual), que é a consolidação da plena propriedade na pessoa do credor (fiduciário).

Realizado o leilão, o arrematante vencedor poderá substituir processualmente o credor fiduciário, prosseguindo com a ação de reintegração de posse.

(TERRA, Marcelo. *Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia*: Lei n. 9.514/97, primeiras linhas. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 1998, p. 50-52) [g.n.]

26. No mesmo sentido: BESSA, Mateus Castello Branco Almeida. *Alienação fiduciária de bem imóvel*: questões processuais. São Paulo: Almedina, 2023; LIMA, Frederico Henrique Viegas de. *Da alienação fiduciária em garantia de coisa imóvel*. Curitiba: Juruá, 1998, p. 136-139.

27. Destarte, conclui-se que, no âmbito da alienação fiduciária de bem imóvel, após o inadimplemento e a constituição em mora do devedor, é lícito o ajuizamento de ação de reintegração de posse independentemente de prévia realização do leilão público do bem.

3. DA HIPÓTESE SOB JULGAMENTO

28. Na hipótese dos autos, a Corte de origem entendeu que a prévia realização do leilão público seria requisito essencial à validade do procedimento extrajudicial, o que impediria o ajuizamento da presente ação de reintegração de posse, *verbis*:

> Da análise do conjunto probatório contido nos autos, bem como do marco regulatório acima referido, tenho que não assiste razão ao apelante. Isso porque consoante se depreende das normas referidas, **a realização do leilão público para alienação do bem é requisito essencial à validade do procedimento executório extrajudicial**. Outra conclusão não seria possível, a partir do momento em que a venda do imóvel é necessária à quitação da dívida pendente, de modo a mitigar os prejuízos financeiros experimentados pelo devedor.
> [...]
> Destarte, não vislumbro qualquer *error in judicando* do juízo *a quo* uma vez que, de fato, **o procedimento extrajudicial encontra-se viciado diante da não realização do leilão público previsto no art. 27 da lei n° 9.514/97, embora seja ato essencial à conclusão do contrato, com quitação da dívida**. Dessa feita, há de ser julgada improcedente a demanda possessória, por ausência dos requisitos legais para sua concessão, razão pela qual mantenho em todos os seus termos a sentença impugnada.
> (fls. 235-237) [g.n.]

Documento eletrônico VDA40369928 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 27/02/2024 15:32:22
Código de Controle do Documento: 14c06b85-357b-4963-a389-eed04c86fad1

29. Nesse contexto, nos termos da fundamentação exposta, merece reforma o acórdão recorrido, pois após o inadimplemento e a constituição em mora do devedor, é lícito o ajuizamento de ação de reintegração de posse independentemente de prévia realização do leilão público do bem.

30. Assim, impõe-se o retorno dos autos ao juízo de primeiro grau de jurisdição para que prossiga no julgamento da presente ação de reintegração de posse como entender de direito.

31. Com o provimento do recurso especial, ficam prejudicadas as demais teses recursais aduzidas.

DISPOSITIVO

Forte nessas razões, DOU PROVIMENTO ao recurso especial para determinar o retorno dos autos ao juízo de primeiro grau de jurisdição para que prossiga no julgamento da presente ação de reintegração de posse como entender de direito.

Deixa-se de majorar os honorários advocatícios, tendo em vista o provimento do recurso especial.

Documento eletrônico VDA40369928 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 27/02/2024 15:32:22
Código de Controle do Documento: 14c06b85-357b-4963-a389-eed04c86fad1

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2021/0359772-2 **PROCESSO ELETRÔNICO** **REsp 2.092.980 / PA**

Números Origem: 0000442-29.2006.8.14.0021 00004422920068140021

PAUTA: 20/02/2024 JULGADO: 20/02/2024

Relatora
Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão
Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Subprocurador-Geral da República
Exmo. Sr. Dr. EDUARDO KURTZ LORENZONI

Secretária
Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	BANCO DO BRASIL SA
ADVOGADOS	:	SÉRGIO HENRIQUE DE OLIVEIRA GOMES - DF017844
		RUDOLF SCHAITL - TO000163
		RUBENS MASSAMI KURITA - SP230492
		MÁRCIO CASTRO KAIK SIQUEIRA - SP200874
		ANTONIO CARLOS DA ROSA PELLEGRIN - SC015672
		JULIANA CAROLINA FRUTUOSO BIZARRIA - SP272914
RECORRIDO	:	DENDE ACU LTDA
ADVOGADOS	:	NELSON PINTO - PA003153
		AUGUSTO OTAVIANO DA COSTA MIRANDA - PA008968
		DANIEL PINTO - PA015387

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Posse - Esbulho / Turbação / Ameaça

SUSTENTAÇÃO ORAL

Dr. RUDOLF SCHAITL, pela parte RECORRENTE: BANCO DO BRASIL SA

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Terceira Turma, por unanimidade, deu provimento ao recurso especial, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente), Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Documento eletrônico VDA40274875 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA, TERCEIRA TURMA Assinado em: 20/02/2024 17:33:13
Código de Controle do Documento: AE685DCC-3FA6-44CD-8ACB-A579619035D2