



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE RORAIMA
CÂMARA CÍVEL - PROJUDI

Praça do Centro Cívico, 269 - Palácio da Justiça, - Centro - Boa Vista/RR - CEP: 69.301-380

CÂMARA CÍVEL - 1.ª TURMA JULGADORA

APELAÇÃO CÍVEL n.º 0822762-58.2023.8.23.0010

APELANTE: Jeany de Almeida Santos - OAB 2279N-RR - LUIS BARBOSA ALVES FILHO

APELADA: Maikan Agrosilvapastoril Ltda - OAB 1198N-RR - Maclison Leandro Carvalho Chagas

RELATORA: Des. Tânia Vasconcelos

RELATÓRIO

Trata-se de Apelação Cível interposta por Jeany de Almeida Santos contra a sentença do EP 73, proferida pelo Juízo da 3ª Vara Cível da Comarca de Boa Vista, que julgou parcialmente procedente o pedido inicial, autorizando a reintegração da posse do Apelado no imóvel objeto da inicial.

Em suas razões, a Apelante alega que desde a aquisição do imóvel, em 2010, acreditou estar realizando um negócio legítimo e seguro, ao transferir a posse do bem diretamente do ocupante anterior, sem conhecimento de eventuais vícios que pudessem invalidar o negócio realizado.

Segue aduzindo que desde a aquisição do bem, realizou melhorias significativas no local, bem como assumiu obrigações financeiras relativas ao imóvel, tais como o pagamento de contas de energia elétrica em seu nome, o que evidencia não apenas a intenção de se estabelecer de maneira permanente no local, como também o exercício da posse contínua e sem contestação, revelando-se a sua boa-fé.

E mais, que a ausência da realização de audiência de conciliação, quando não há impedimentos justificados, representa uma lacuna processual que pode ter causado prejuízos irreparáveis à Recorrente, uma vez que tal prática constitui violação aos princípios que regem a condução do processo, comprometendo a plena observância dos direitos das partes para atingir um desfecho mais equânime e justo ao litígio.

Por fim, sustenta que a ausência de uma avaliação rigorosa do imóvel objeto da demanda constitui um grave equívoco processual, que pode ter influenciado diretamente na decisão de não reconhecer as benfeitorias realizadas pela Apelante.

Requer, destarte, a concessão dos benefícios da justiça gratuita, bem como o provimento do apelo para reconhecer a boa-fé da Recorrente na aquisição e ocupação do imóvel, uma vez que foi realizado um contrato de compra e venda com seu irmão e, desde 2010, vem realizando melhorias e pagando as contas do imóvel em seu nome, evidenciando sua intenção de manter a posse do referido bem de forma honesta e contínua.

Requer, ainda, a anulação do processo em razão da ausência de audiência de conciliação, por tratar-se de etapa processual fundamental para possibilitar a tentativa de resolução amigável do conflito, conforme requerido e não realizado ao longo da demanda.

Requer, por derradeiro, a determinação de uma nova avaliação do imóvel, com a finalidade de reconhecer e valorar adequadamente as benfeitorias realizadas por ela, para que possam ser consideradas na análise do mérito da presente ação.

Contrarrazões no EP 85, com preliminar de não conhecimento do recurso por ausência de preparo, por

ofensa ao princípio da dialeticidade recursal e, ainda, pela inovação recursal.

No mérito, pugnou pelo desprovimento do apelo

É o breve relato.

Inclua-se em pauta de julgamento presencial.

Intimações necessárias.

Boa Vista-RR, data constante no sistema.

Desa. Tânia Vasconcelos
Relatora
(Assinado Eletronicamente)



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE RORAIMA
CÂMARA CÍVEL - PROJUDI

Praça do Centro Cívico, 269 - Palácio da Justiça, - Centro - Boa Vista/RR - CEP: 69.301-380

CÂMARA CÍVEL - 1.^a TURMA JULGADORA

APELAÇÃO CÍVEL n.º 0822760-58.2023.8.23.0010

APELANTE: Jeany de Almeida Santos

APELADA: Maikan Agrosilvapastoril Ltda

RELATORA: Desa. Tânia Vasconcelos

VOTO

Inauguro o feito deferindo a gratuidade da justiça requerida pela Apelante, de modo que a prejudicial de não conhecimento do recurso por ausência de preparo resta prejudicada.

Passo à análise das demais preliminares arguidas pelo Apelado.

DIALETICIDADE RECURSAL

Como se sabe, o princípio da dialeticidade exige que os fundamentos de fato e de direito expostos na apelação se contraponham ao fundamento adotado pela decisão recorrida, sendo que a mera expressão de inconformismo da parte não atende ao dever de impugnação específica do julgado atacado.

No caso dos autos, verifica-se que as arguições da Apelante mantém relação direta com o que fora decidido, na medida em que demonstra as razões pelas quais o julgado, no seu entendimento, merece reforma, motivopelo qual afasto a prejudicial em estudo.

INOVAÇÃO RECURSAL

Sustenta também o Apelado que houve inovação recursal, quando a Recorrente levanta questão acerca da avaliação do imóvel, além de utilizar sua alegada boa-fé para fins da usucapião.

No que tange à primeira alegação, verifico que a Apelante postulou, em sede de contestação, a indenização pela benfeitorias realizadas no imóvel, de modo que a avaliação pretendida não se mostra como questão nova a ser decidida, devendo a preliminar, neste aspecto, ser afastada.

Entretanto, quanto à boa-fé, para fins da usucapião, verifica-se que, de fato, o tema não fora ventilado na primeira instância, não devendo o apelo, neste aspecto, ser conhecido.

Nesse passo, conheço parcialmente do recurso e passo a analisar as razões do apelo.

Trata-se na origem de ação de reintegração de posse, decorrente de inadimplemento de contrato de financiamento de imóvel, com cláusula de alienação fiduciária, regido pela Lei 9.514/1997.

Consta da inicial que houve o inadimplemento do contrato de financiamento, o qual está sendo ocupado, de forma indevida, pela Recorrente.

Inicialmente, acerca da alegada nulidade da sentença em razão da ausência de realização de audiência de conciliação, a razão não acompanha a Recorrente.

Em que pese a conciliação deva ser estimulada no curso do processo, a designação de audiência para este fim específico não constitui ato obrigatório imposto ao Juiz.

Assim, ainda que o Magistrado seja obrigado a motivar a composição das partes, a realização da aludida audiência não é ato processual obrigatório, cabendo somente a ele a análise e apreciação, no caso concreto, da necessidade ou não da realização do ato.

Nesse sentido:

JULGAMENTO. AGRAVO DE INSTRUMENTO. DECISÃO QUE MANTEVE O INDEFERIMENTO DA JUSTIÇA GRATUITA E INDEFERIU REQUERIMENTO DE DESIGNAÇÃO DE AUDIÊNCIA DE CONCILIAÇÃO. Decisão que indeferiu pedido de reconsideração para concessão da justiça gratuita . Intempestividade. Pedido de reconsideração que não suspende nem interrompe o prazo recursal. Audiência de conciliação não é obrigatória. Podem as partes promover autocomposição extrajudicial a qualquer momento . Ausência de vícios ou nulidades quanto ao indeferimento de realização de audiência de conciliação. Precedentes. RECURSO IMPROVIDO, na parte conhecida. (TJ-SP - Agravo de Instrumento: 22752060220238260000 Guarulhos, Relator.: Rodrigues Torres, Data de Julgamento: 17/06/2024, 28ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 17/06/2024)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AUDIÊNCIA DE CONCILIAÇÃO. DESIGNAÇÃO ARBITRÁRIA. Decisão que indeferiu requerimento de designação de audiência de conciliação . Alegação de ofensa às regras dos parágrafos 2º e 3º do artigo 3º do CPC. Inocorrência. Audiência de conciliação não é obrigatória. Podem as partes promover autocomposição extrajudicial a qualquer momento . Ausência de vícios ou nulidades quanto ao indeferimento de realização de audiência de conciliação. Precedentes. Decisão mantida. Recurso não provido. (TJ-SP - AI: 20884447220238260000 São Paulo, Relator.: Rodrigues Torres, Data de Julgamento: 07/11/2023, 28ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 09/11/2023).

Afasto, pois, a arguição de nulidade do processo, passando a analisar o mérito do recurso.

Consta dos autos que o imóvel objeto da lide fora adquirido por terceira pessoa (irmão da Apelante), com cláusula de alienação fiduciária (Lei 9.514/1997) em favor da empresa Apelada (proprietária), tendo o devedor fiduciário, posteriormente, vendido o bem para a Apelante.

Deve ser destacado, de pronto, que o bem alienado fiduciariamente não integra o patrimônio do devedor, e a sua ‘venda’ pelo fiduciante revela-se inadmissível, configurando-se a chamada venda a *non domino*.

Pois bem.

No que diz respeito ao pedido de reintegração de posse formulado pela empresa Recorrida, a Lei 9.514/1997 *dispõe* que, uma vez consolidada a propriedade, assegura-se a proteção possessória ao fiduciário, seu cessionário ou sucessores, inclusive o adquirente do imóvel por força do público leilão. Vejamos:

Art. 30. É **assegurada ao fiduciário**, seu cessionário ou sucessores, inclusive o adquirente do imóvel por força do público leilão de que tratam os §§ 1º e 2º do art. 27, a reintegração na posse do imóvel, que será concedida liminarmente, para desocupação em sessenta dias, desde que comprovada, na forma do disposto no art. 26, a consolidação da propriedade em seu nome.

No caso, acerca da consolidação da propriedade, requisito previsto no dispositivo acima, verifica-se que a

Apelada comprovou a relação jurídica contratual (contrato por instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária de acordo com a Lei 9.514/1997), a notificação do devedor para constituição em mora, o decurso do prazo para pagamento do valor integral do débito e, por fim, a consolidação da propriedade junto ao cartório de registro de imóvel em seu nome (EP 1.5).

Nesse passo, escoreita a sentença quanto a reintegração da posse em favor da Recorrida, posto que preenchidos os requisitos legais.

No que se refere ao pedido de nova avaliação do imóvel, com a finalidade de reconhecer e valorar adequadamente as benfeitorias realizadas pela Recorrente para fins de indenização, tenho que a questão merece melhor análise. Explica-se:

O que a Recorrente pretende, neste pedido, é a indenização pelas benfeitorias realizadas no imóvel.

Esclareço, por importante, que esta Relatora não ignora a existência de precedentes da jurisprudência pátria, majoritária, diga-se, no sentido de não reconhecer o direito de ressarcimento do valor remanescente da diferença entre o valor atualizado da avaliação e do débito, aos casos em que houve a adjudicação do bem alienado fiduciariamente pelo credor após a frustração dos leilões.

Nada obstante isso, cabe uma reflexão acerca de um dos pilares do direito. Como se sabe, o enriquecimento sem causa é um princípio jurídico que obriga aquele que se enriquecer à custa de outrem a restituir o indevidamente auferido. Visa, assim, garantir que ninguém se beneficie patrimonialmente à custa da diminuição do patrimônio de outra pessoa, sem que haja uma justificação legal ou contratual.

No caso, a sentença recorrida indeferiu o pedido de indenização pelas benfeitorias, argumentando que *somente haverá indenização de benfeitorias se sobejar valor após a dedução da dívida e das despesas e encargos gastos pela fiduciária. Se o imóvel for vendido no segundo leilão, ou se não tiverem havido lances, o credor não está obrigado a repassar qualquer valor referente a benfeitorias existentes no imóvel.* (negritei).

Pois bem.

Com o entendimento voltado ao princípio que combate o enriquecimento sem causa, tenho que não há razão para diferenciar a situação do credor fiduciário perante o devedor, no caso de, em leilão, o imóvel ser arrematado, ou, por falta de licitantes, ser adjudicado.

A fim de elucidar o afirmado, lanço mão do seguinte voto:

Na hipótese de arrematação, a Lei nº 9.514/97 prevê no § 4º do art. 27 do mesmo diploma legal, que nos cinco dias que se seguem à venda do imóvel no leilão, o credor deve entregar ao devedor a importância que sobejar, deduzidos os valores da dívida e das despesas e encargos (§§ 2º e 3º), somente se liberando desse encargo se o maior lance não for superior a tal soma (§ 5º).

É preciso, entretanto, entender adequadamente o significado do § 5º. Caso venha, por algum motivo, a ser aceito lance em tal sentido, e apurado pelo credor montante inferior ao da dívida somada com os encargos, não se pode mesmo esperar que venha a restituir o que quer que seja.

Caso, todavia, venha a ser adjudicado o bem, o valor da incorporação patrimonial, do ponto de vista do credor, é, em vez do produto da arrematação, o valor de avaliação para o fim do art. 24, VI, do mesmo diploma legal.

Imaginar o contrário seria consagrar a hipótese de flagrante e imoral enriquecimento sem causa por parte do credor, pelo que inteiramente acertado o critério adotado pela r. sentença a respeito.[\[1\]](#)

Considerando o entendimento acima, ao qual filio-me, verifica-se, no caso, que ao adjudicar o imóvel

objeto da inicial, o credor, ora Recorrido, obteve para si não só a totalidade do imóvel objeto da dívida, com seu valor de mercado originário atualizado, mas também o que a ele se acresceu com as benfeitorias realizadas pela Recorrente, além, ainda, dos valores recebidos a título de parcelas de pagamento, resultando em um evidente e substancial acréscimo ao seu patrimônio, evidenciando o combatido enriquecimento sem causa do credor.

Embora minoritária, a tese ora defendida já possui alguns precedentes recentes na Corte Superior e no Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Vejamos:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO HIPOTECÁRIA. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. LEILÕES NEGATIVOS POR AUSÊNCIA DE LICITANTES. ADJUDICAÇÃO DO BEM PELO CREDOR FIDUCIÁRIO. RESTITUIÇÃO DA DIFERENÇA ENTRE O VALOR DE AVALIAÇÃO DO BEM ADJUDICADO E O VALOR DO DÉBITO. CABIMENTO. VEDAÇÃO AO ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA . CONSONÂNCIA DO ACÓRDÃO RECORRIDO COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. **1. A jurisprudência desta Corte é no sentido de que, na execução hipotecária, em caso de leilão infrutífero e posterior adjudicação do bem pela instituição financeira e o valor da avaliação do imóvel superou o montante do saldo devedor remanescente, é devido à instituição financeira adjudicante a restituição aos mutuários da diferença, sob pena de enriquecimento sem causa do agente financeiro. Precedentes . 2. O entendimento adotado no acórdão recorrido coincide com a jurisprudência assente desta Corte Superior, circunstância que atrai a incidência da Súmula 83/STJ. 3. Agravo interno a que se nega provimento". (AgInt no AREsp n. 2.039.395/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 15/8/2022, DJe de 26/8/2022.) (g.n.).**

APELAÇÃO CÍVEL. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. BEM IMÓVEL. PACTO ADJETO A NEGÓCIO DE COMPRA E VENDA. **Excussão extrajudicial, sem licitantes nos leilões, com adjudicação pela credora fiduciária. Insurgência da autora contra parcela da sentença que reconheceu direito dos réus à percepção de eventual diferença entre o valor de avaliação do bem, apurado nos termos do art. 24, VI, da Lei nº 9.514/97, e o valor da dívida somado ao dos encargos mencionados no art. 27, § 2º, do mesmo diploma legal. Descabimento. Preliminar de decisão extra petita afastada. No mérito, perspectiva de flagrante enriquecimento sem causa do credor fiduciário. Inteligência do § 5º do art. 27 da Lei nº 9.415/97. Decisão mantida. RECURSO DESPROVIDO". (Apelação Cível 1004049-20.2023.8.26.0048; Relator (a): Lia Porto; Órgão Julgador: 7a Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 06/02/2024).**

APELAÇÃO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA IMÓVEL. Ação indenizatória. Sentença de improcedência . Insurgência dos autores. Cabimento. Arguição preliminar em contrarrazões de ofensa ao princípio da dialeticidade afastada. Financiamento bancário garantido por alienação fiduciária do imóvel . **Consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário após leilões negativos. Incorporação do bem imóvel ao patrimônio bancário com valor de avaliação superior ao débito. Diferença que deve ser revertida aos mutuários, para inibir enriquecimento indevido da instituição financeira.** Precedentes deste Tribunal e do C . STJ. Sentença modificada. Ação procedente. Recurso provido . (TJ-SP - Apelação Cível: 1074850-67.2021.8.26 .0100 São Paulo, Relator.: Rodrigues Torres, Data de Julgamento: 25/04/2024, 28ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 25/04/2024).

APELAÇÃO Ação Indenizatória - Contrato de financiamento garantido por alienação fiduciária - Inadimplemento do autor que acarretou na consolidação da propriedade ao réu Leilões frustrados - Procedência da ação que determinou a restituição da diferença entre o valor de avaliação do imóvel e o saldo devedor em aberto - Insurgência do réu Descabimento - Inaplicabilidade do artigo 27, § 5º, da Lei 9.514/97 - Adjudicação do bem pelo credor - Vedação de enriquecimento ilícito - Diferença que deve ser restituída - Sentença mantida por seus próprios fundamentos - RECURSO DESPROVIDO". (Apelação

Cível 1043787-40.2021.8.26.0224; Relator (a): Miguel Brandi; Órgão Julgador: 7a Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 30/05/2023)

INDENIZAÇÃO - Partes que celebraram contrato de financiamento para aquisição de imóvel, com alienação fiduciária - Inadimplemento dos autores que culminou com a consolidação da propriedade em favor do banco réu e a designação de leilões - Ausência de arrematantes, que acarretou a adjudicação pelo credor e a emissão de termo de extinção da dívida - Pretensão dos autores de restituição do valor da diferença entre o valor da avaliação e o valor da dívida - Sentença de procedência - Recurso do banco - Não acolhimento - Valor do débito inferior ao da avaliação - Instituição financeira credora que terá o imóvel incorporado ao seu patrimônio, avaliado em quantia muito superior ao da dívida, mais o excedente, resultante da diferença entre ambos os valores - Vedação ao enriquecimento ilícito - Inaplicabilidade do art. 27, § 5º, da Lei nº 9.514/97 - Diferença devida aos autores - Precedentes jurisprudenciais - Honorários advocatícios sucumbenciais que não comportam redução, na medida em que fixados no patamar mínimo legal previsto no art. 85, § 2º, do CPC, não se enquadrando a hipótese ao § 8º do mesmo dispositivo - Sentença mantida - Honorários recursais devidos - RECURSO DESPROVIDO . (TJ-SP - AC: 10102278620218260037 SP 1010227-86.2021.8.26 .0037, Relator.: Angela Lopes, Data de Julgamento: 11/08/2022, 28ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 11/08/2022).

Arremato destacando que, no caso dos autos, não há que se falar em má-fé da Apelante quando da ocupação do imóvel, uma vez que esta não pode ser presumida e inexistem nos autos elementos suficientes a demonstrá-la.

Assim, a reforma da sentença, neste ponto, é medida que se impõe, ficando a avaliação do imóvel a ser feita na fase de liquidação de sentença.

Por fim, verifico que há na inicial pedido do Recorrido que, ao vislumbrar a possibilidade de indenizar a Recorrente pelas benfeitorias realizadas no imóvel, requereu que sobre aludida indenização fossem descontado percentuais relativos à taxa de ocupação.

Sobre o tema, dispõe o artigo 37-A, da Lei n.º 9.514-97:

Art. 37-A. O fiduciante pagará ao credor fiduciário ou ao seu sucessor, a título de taxa de ocupação do imóvel, por mês ou fração, valor correspondente a 1% (um por cento) do valor de que trata o inciso VI do caput ou o parágrafo único do art. 24 desta Lei, computado e exigível desde a data da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário até a data em que este ou seu sucessor vier a ser imitado na posse do imóvel.

Nesse passo, sobre o valor apurado pela indenização das benfeitorias, deve incidir o desconto de que trata o artigo acima transcrito, observando-se o disposto no parágrafo 3º, do artigo 206, do CC.

De todo o exposto, conheço parcialmente do recurso e, na parte conhecida, **DOU-LHE PARCIAL PROVIMENTO** para reformar a sentença, condenando a Apelada a indenizar a Apelante, nos termos do voto acima.

Em razão do parcial provimento do recurso, redistribuo os ônus sucumbenciais fixados na sentença na proporção de 50% para cada litigante e, com fulcro no artigo 85, § 11, do CPC, majoro os honorários advocatícios em 02% (dois por cento) sobre o percentual aplicado no julgado, observando-se que a Apelante é beneficiária da justiça gratuita.

É como voto.

Boa Vista (RR), (data constante do sistema)

[1] Apelação Cível 1004049-20.2023.8.26.0048; Relator (a): Lia Porto; Órgão Julgador: 7a Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 06/02/2024.

Desa. Tânia Vasconcelos
Relatora
(Assinado Eletronicamente)



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE RORAIMA
CÂMARA CÍVEL - PROJUDI

Praça do Centro Cívico, 269 - Palácio da Justiça, - Centro - Boa Vista/RR - CEP: 69.301-380

CÂMARA CÍVEL - 1.^a TURMA JULGADORA

APELAÇÃO CÍVEL n.º 0822760-58.2023.8.23.0010

APELANTE: Jeany de Almeida Santos

APELADA: Maikan Agrosilvapastoril Ltda

RELATORA: Desa. Tânia Vasconcelos

EMENTA

APELAÇÃO CÍVEL –AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE – LEI N.º 9.514/1997 – COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM CLÁUSULA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – PRELIMINAR DE AUSÊNCIA DE DIALETICIDADE RECURSAL AFASTADA – INOVAÇÃO RECURSAL – RECURSO PARCIALMENTE CONHECIDO – NULIDADE DO PROCESSO – AUSÊNCIA DE AUDIÊNCIA DE CONCILIAÇÃO – PRESCINDIBILIDADE DO ATO – AUSÊNCIA DE IRREGULARIDADE – CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE PELO CREDOR FIDUCIANTE - REINTEGRAÇÃO DA POSSE MANTIDA - RESTITUIÇÃO DA DIFERENÇA ENTRE O VALOR DE AVALIAÇÃO DO BEM ADJUDICADO E O VALOR DO DÉBITO – CABIMENTO, DESCONTADA A TAXA DE OCUPAÇÃO - VEDAÇÃO AO ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA – SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA – RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os membros da Primeira Turma Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Roraima, à unanimidade de votos, em conhecer parcialmente do recurso para, na parte conhecida, **DAR PARCIAL PROVIMENTO**, nos termos do voto da Relatora, que fica fazendo parte integrante deste julgado .

Estiveram presentes os eminentes Desembargadores Almiro Padilha (Presidente), Tânia Vasconcelos (Relatora) e Cristóvão Suter (Julgador).

Boa Vista/RR, 29 de maio de 2025.

Desa. Tânia Vasconcelos
Relatora
(Assinado Eletronicamente)