



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul
3ª Vara Judicial da Comarca de Venâncio Aires

Rua Berlim da Cruz, 1306 - Bairro: Centro - CEP: 95800000 - Fone: (51) 3098-5597 - Email: frvaires3vjud@tjrs.jus.br

**FALÊNCIA DE EMPRESÁRIOS, SOCIEDADES EMPRESÁRIAS, MICROEMPRESAS E
EMPRESAS DE PEQUENO PORTE Nº 5000536-25.2003.8.21.0077/RS**

AUTOR: CURTUME CLOSS SA

DESPACHO/DECISÃO

Vistos.

1. Fica intimado eletronicamente, através de seu procurador, o Sr. ADELIR PEDRO CARDOSO, de que, diante do pedido de habilitação realizado no Evento 175, o Ministério Público se manifestou favoravelmente (evento 196, PROMOÇÃO1) e que o Administrador Judicial informou que o crédito dele será arrolado no QGC no valor de R\$ 2.807,60 na classe quirografária (Evento 204).

2. Os requerentes dos Eventos 202, 203 e 205 estão cadastrados nos autos.

2.1. Saliento à Caixa Econômica Federal que, tendo em vista que está cadastrado como "entidade" no e-proc, a modificação de procuradores é objeto de tramitação interna na entidade, não podendo haver modificação por este Juízo.

3. Ciente do pedido do Leiloeiro nomeado para que os bens sejam avaliados antes da designação das datas para os leilões (evento 200, PET1) com o que o Administrador Judicial concordou (evento 204, PET1).

3.1. Faço vista ao Ministério Público do pedido de avaliação dos bens. Após, voltem conclusos.

3.2. Ficam intimados o Falido, o Administrador Judicial e o Sr. Leiloeiro para que, no prazo de 05 (cinco) dias, digam sobre a especialidade do Perito a ser nomeado.

4. Ciente dos Ofícios acostados (evento 207, OFIC1 e evento 209, OFIC1) informando a atualização dos valores dos débitos cuja penhora foi realizada no rosto destes autos. Anote-se.

4.1. Fica intimado o Administrador Judicial para ciência da atualização dos valores de penhoras no rosto destes autos, conforme os documentos acima referidos.

5. Ciente do pedido do Sr. Ricardo Fernando Closs, arrematante do imóvel de matrícula 9.819 em leilão realizado nestes autos, apresentado no Evento 211.

O arrematante já havia apresentado o mesmo pedido (págs. 42/44 do evento 3, DOC99) que havia sido indeferido (págs. 43/44 do evento 3, PROCJUDIC100) pelas seguintes razões:

No entanto, tal direito que reconhecimento possa ser postulado nos próprios autos da ação de execução é apenas contra quem estiver como depositário do bem ou contra o devedor, mas nunca, como no caso, contra terceiro detentor do imóvel, notadamente quando não sabe a que título está ele no imóvel. Aliás, como professam os doutrinadores JOSÉ ANTÔNIO DE CASTRO (Execução no Código de Processo Civil, p. 407) e HUMBERTO THEODORO JR (Comentários ao CPC, 4ª./292).

Faz-se necessário assegurar ao terceiro, que não fez parte do processo executivo, a plenitude do exercício dos direitos e garantias constitucionais do contraditório e à ampla defesa, mediante a oportunidade de se insurgir contra a medida através da via apropriada. Em outras palavras, deve-se assegurar àquele que será despojado da posse direta do bem o direito ao contraditório e à ampla defesa.

Por essas razões, com as quais concordo plenamente, é que deve ser indeferido o pedido incidental de imissão de posse.

O principal fundamento para indeferimento foi o fato de que a posse/detenção do imóvel era exercida por terceiro estranho a este feito, caso em que a imissão na posse deveria ser objeto de ação própria em respeito aos princípios do contraditório e ampla defesa, entre outros.

Pois bem, considerando a atual situação fática e jurídica da pretensão do terceiro, tenho que o pedido merece deferimento.

Em primeiro lugar, a pretensão tem respaldo legal na previsão do art. 903, §§3º e 4º¹ do CPC, no qual há previsão expressa de que será expedida a carta e mandado de imissão na posse.

Em segundo lugar, não subsiste mais discussão de posse/detenção pelo terceiro Sr. Gilberto Luis Heinen, pois transitou em julgado a sentença de improcedência proferida na ação de usucapião promovida por ele (processo nº 50003297920108210077).

Assim, o deferimento do pedido para expedição do mandado de imissão na posse do bem arrematado e em desfavor do Sr. Gilberto Luis Heinen nestes autos é medida que atende à disposição legal e aos princípios processuais de celeridade e economia, dentre outros, pois não há mais qualquer possibilidade de discussão/dúvida sobre a existência de justo título em favor do Sr. Gilberto.

Nesse sentido, colaciono:

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXPROPRIAÇÃO DE IMÓVEL. NULIDADE. HASTA PÚBLICA. CARTA DE ARREMATACÃO. IMISSÃO NA POSSE. POSSE DE TERCEIRO E NECESSIDADE DE AÇÃO PRÓPRIA. I. Caso em exame*Agravo de instrumento interposto contra decisão que afastou arguição de nulidade da expropriação de imóvel, mantendo a determinação de imissão de posse do arrematante. A agravante alega posse do imóvel desde 1995, sustentando nulidade da alienação judicial por falta de citação válida e ausência de intimação da penhora.II. Questão em discussão**A questão em discussão consiste em: (i) saber se a alegada ausência de citação válida e intimação da penhora anula os atos expropriatórios; e (ii) verificar se a imissão de posse pelo arrematante deve ocorrer nos próprios autos ou por meio de ação própria, quando o imóvel está na posse de terceiro estranho ao processo. III. Razões de decidir**A citação do executado foi pessoal, afastando a alegação de nulidade por ausência de nomeação de curador especial.A nulidade da expropriação, por ausência de intimação da possuidora do imóvel, deve ser arguida em ação própria, porquanto já expedida e registrada a carta de arrematação.A imissão de posse do arrematante em imóvel ocupado por terceiro, de regra, deve ocorrer mediante ação autônoma, para aferição de justo título do possuidor e observância à ampla defesa. Todavia, no caso dos autos, a inexistência de justo título é evidente, como decorrência da improcedência da ação de usucapião prévia movida pela detentora do imóvel. Além disso, a executada é nora do proprietário/executado e tinha conhecimento prévio a respeito da penhora (indicação da constrição no ajuizamento da ação de usucapião). Soma-se ainda o decurso de tempo desde a arrematação (2018). Tais circunstâncias justificam conclusão no sentido de que a finalidade da ação própria usualmente exigida para a imissão já restou atingida, não se justificando maior protelação para a realização da imissão do arrematante na posse do bem. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.**(Agravo de Instrumento, Nº 53904017120238217000, Primeira Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Eliane Garcia Nogueira, Julgado em: 17-12-2024)*

Diante do exposto, defiro o pedido do arrematante, Sr. RICARDO FERNANDO CLOSS, para fins de determinar a expedição de mandado de imissão dele na posse do bem de matrícula 9.819 do CRI de Venâncio, cuja matrícula atual é de nº 50.644 do CRI de Venâncio Aires, devendo ser cumprido apenas se o imóvel estiver desocupado ou se estiver ocupado pelo Sr. Gilberto Luis Heinen, não devendo ser cumprido em caso de estar sendo ocupado por outra pessoa.

Verificando o(a) Sr.(a) Oficial(a) de Justiça que o imóvel se encontra desocupado ou, se estiver ocupado, for pelo Sr. Gilberto Luis Heinen, resta autorizada a imissão de posse do arrematante.

Ainda, tendo em vista que o Sr. Gilberto Luis Heinen já está ciente de que o imóvel pertence a terceiro desde o trânsito em julgado da demanda de usucapião (2022) e que foi notificado ano passado para que saísse (evento 211, NOT10), **fica autorizado, desde já,**

caso o Sr. (a) Oficial(a) de Justiça entenda necessário para o cumprimento da medida, o arrombamento e a requisição de força policial, servindo a presente decisão como Ofício para tanto.

Por fim, saliento ao arrematante que a prestação jurisdicional quanto ao seu direito como arrematante resta esgotada com a expedição do mandado, de modo que qualquer novo fato ou discussão deverá ser objeto de ação própria.

Agendada intimação eletrônica.

Diligências legais.

Documento assinado eletronicamente por **SANDRA REGINA MOREIRA, Juíza de Direito**, em 14/04/2025, às 20:36:24, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006. A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://eproc1g.tjrs.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos, informando o código verificador **10080277181v25** e o código CRC **a20b906d**.

1. Art. 903. Qualquer que seja a modalidade de leilão, assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos.(...)§ 3º Passado o prazo previsto no § 2º sem que tenha havido alegação de qualquer das situações previstas no § 1º, será expedida a carta de arrematação e, conforme o caso, a ordem de entrega ou mandado de imissão na posse.§ 4º Após a expedição da carta de arrematação ou da ordem de entrega, a invalidação da arrematação poderá ser pleiteada por ação autônoma, em cujo processo o arrematante figurará como litisconsorte necessário.(...)

5000536-25.2003.8.21.0077

10080277181 .V25