

# TJ-GO reconhece direito de posse de antigo proprietário de imóvel leilado

A sentença declaratória de nulidade produz efeitos contra todos, pois atinge o próprio ato jurídico, declarando-o inexistente e invalidando todos os atos dele decorrentes,

Esse foi o entendimento da 5ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Goiás para reconhecer o **direito** de posse do proprietário de um imóvel arrematado em leilão.

Conforme os autos, o imóvel foi arrematado em 2017 em leilão feito por conta de atrasos no pagamento das parcelas de financiamento imobiliário. Ocorre que a consolidação da propriedade do imóvel foi reconhecida como irregular em processo que envolve o ex-proprietário, devedor das parcelas.

Sendo assim, em razão de outra ação, a arrematante deveria deixar o imóvel para que o antigo proprietário retornasse. Mas ela apresentou um recurso e obteve decisão favorável, impedindo a desocupação.

O antigo proprietário recorreu da medida e o tribunal reverteu a decisão, para reconhecer que a arrematante terá de devolver o imóvel, visto que caberia a ela verificar toda a documentação do bem que estava indo a leilão.

Ao julgar o caso, o relator, desembargador Fernando de Mello Xavier, explicou que a arrematante, ao adquirir um imóvel em leilão extrajudicial, assumiu os riscos inerentes a tal modalidade de aquisição.

Também apontou que o edital do leilão previa expressamente a informação de que os imóveis poderiam ser a qualquer tempo objeto de ação judicial.

“Ademais, qualquer pessoa medianamente diligente, ao adquirir um imóvel em leilão extrajudicial, tem o dever de verificar a regularidade do procedimento, comparecendo ao Cartório de Registro de Imóveis para examinar a documentação pertinente. Se a agravada não adotou tal cautela, deve arcar com as consequências de sua desídia”, registrou. O entendimento foi unânime.

O advogado **Rafael Rocha Filho**, do escritório RRF Advogados, atuou na causa.

**Clique [aqui](#) para ler a decisão**  
**Processo 5965272- 06.2024.8.09.0051**

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2025-abr-19/tj-go-reconhece-direito-de-posse-de-antigo-proprietario-de-imovel-leilado/>

