



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000284481

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2019967-26.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante EDISON VALENTE, é agravado JAIRO ANTONIO MAGALHÃES.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 3ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores JOÃO PAZINE NETO (Presidente) E DONEGÁ MORANDINI.

São Paulo, 25 de março de 2025.

SCHMITT CORRÊA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

3ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Agravo de Instrumento nº 2019967-26.2025.8.26.0000

Agravante: Edison Valente

Agravado: Jairo Antônio Magalhães

Comarca de São Paulo

Voto nº 13294

AGRAVO DE INSTRUMENTO. IMISSÃO NA POSSE. TUTELA DE URGÊNCIA. Inconformismo do ocupante contra decisão concessiva da liminar. Pleito de reforma. Não cabimento. Imóvel adquirido de boa-fé, após a consolidação da propriedade fiduciária em nome da credora e subsequente alienação ao agravado. Pendência de ação anulatória movida pelo agravante. Irrelevância. Ausência de prejudicialidade externa. Discussão entre o devedor fiduciante e o agente financeiro que não obsta a pretensão. Agravado que possui título dominial e não participou daquela relação jurídica. Precedentes. Decisão confirmada. **Recurso não provido.**

Trata-se de agravo de instrumento, em demanda de imissão na posse, interposto contra r. decisão (fl. 50, origem) que deferiu a liminar.

Inicialmente, requer o agravante a concessão da gratuidade processual e a prioridade na tramitação do feito (idoso). No mérito, em síntese, aduz que o agravado adquiriu o imóvel objeto da matrícula nº 127.701/16º CRISP. Entretanto, reside no bem desde 2006 e há pendência de ação anulatória do leilão extrajudicial, a qual ajuizou perante a Justiça Federal, diante das irregularidades do procedimento. Diz que a ação anulatória poderá produzir efeitos diretos sobre a de imissão na posse e questiona a validade do título apresentado pelo agravado. Defende que, sem decisão final acerca da validade do procedimento, a manutenção da ordem liminar poderá resultar em grave prejuízo e risco de dano irreparável. Pugna pelo efeito suspensivo e, a final, a revogação da r. decisão recorrida.

Recurso tempestivo.

Houve contraminuta.

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

Os pressupostos legais para antecipação dos efeitos da tutela, nos termos do artigo 300, “caput”, do Código de Processo Civil, são a probabilidade do direito e o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo, os quais ampararam a r. decisão recorrida.

Nessa via, a prova documental demonstra que o agravado, após a consolidação da propriedade pela credora fiduciária (fl. 33, origem), adquiriu o imóvel (fl. 34, origem), em 29.10.2024, e ajuizou a ação com o fim de obter a posse direta do bem, que permanece em poder do agravante, antigo mutuante.

Na qualidade de proprietário de boa-fé, o agravado tem direito à imissão postulada, diante da posse injusta do agravante.

A ação anulatória movida pelo devedor fiduciante contra o agente financeiro não prejudica a pretensão, visto que o agravado possui título dominial e não participa da relação jurídica entre o agravante e a instituição financeira, de modo que não há prejudicialidade externa quanto ao prosseguimento do feito.

Confira-se:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE. DISCUSSÃO DA NULIDADE DO TÍTULO QUE TRANSFERIU O DOMÍNIO EM AÇÃO AJUIZADA EM FACE DE TERCEIRO. INEXISTÊNCIA DE PREJUDICIALIDADE EXTERNA. DESNECESSÁRIA A SUSPENSÃO DO PROCESSO E A REUNIÃO DOS FEITOS POR CONEXÃO. DECISÃO MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO.

1. A discussão sobre a nulidade do título que transferiu o domínio ao imitente, em ação anulatória ajuizada em desfavor de terceiro,

não deve prejudicar o trâmite da ação de imissão na posse intentada pelo atual proprietário do imóvel. Isso, porque a demanda anulatória do ato de transferência do domínio não pode afetar a pretensão do proprietário de boa-fé e sem posse. 2. Inexistindo identidade de objetos e causas de pedir entre as ações, é desnecessária a reunião dos feitos por conexão, na forma como exige o art. 103 do CPC/73. 3. No âmbito estreito do recurso especial, não é possível contrastar a afirmativa do acórdão recorrido, quanto à boa-fé do atual proprietário e sua relação estranha à das partes envolvidas na ação anulatória, sob a argumentação de que ele tem relação com a outra lide e tinha conhecimento da prática ilícita de agiotagem.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no AgInt no AREsp 961.360/SP, T4, RTel. Min. Lázaro Guimarães (Des. Convocado do trf 5ª Região, j. 07.11.2017)

Em casos assemelhados, decidiu este E. Tribunal:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. IMISSÃO NA POSSE. TUTELA DE EVIDÊNCIA. Decisão que determinou a desocupação liminar do imóvel. Irresignação do requerido. Descabimento. Requisitos previstos no artigo 311 do CPC devidamente preenchidos. Verossimilhança do direito invocado pelos autores. Inteligência do artigo 30 da Lei nº 9.514/97. Ajuizamento pelos requeridos de ação anulatória da consolidação da propriedade fiduciária do imóvel em favor da Caixa Econômica Federal. Irrelevância. Questão atinente à relação contratual entre os primitivos adquirentes e a credora fiduciária que é inoponível aos requerentes. Súmula nº 5 deste E. Tribunal de Justiça. Inexistência de prejudicialidade externa entre as demandas. Partes, causas de pedir e pedidos distintos. Precedentes. Recurso desprovido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2070236-69.2025.8.26.0000; Relator (a): Daniela

Cilento Morsello; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado;
Foro de Catanduva - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento:
19/03/2025; Data de Registro: 19/03/2025)

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE MANUTENÇÃO DE POSSE I. CASO EM EXAME 1. Agravo de Instrumento interposto pelo Autor contra decisão que indeferiu o pedido de manutenção da posse formulado pela Agravante. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO 2. A questão em discussão versa sobre a pretensão do Agravante para suspender a imissão na posse deferida em favor dos Agravados, com a consequente manutenção na posse do imóvel. III. RAZÕES DE DECIDIR 3. Consolidação da propriedade que confere aos adquirentes, o direito à ordem de imissão na posse do imóvel. 4. Instrumento particular de promessa de compra e venda do imóvel firmado pelos Agravantes, junto a terceiro em 16/03/2020, ao passo que a matrícula do imóvel retrata que, em 20/09/2018, a propriedade já havia sido consolidada em favor da credora fiduciária, antes, portanto, da formalização do instrumento particular mencionado. 5. Caráter público do registro imobiliário, não agindo o Agravante com as devidas cautelas antes de assinar o contrato, devendo voltar sua pretensão ao alienante, caso se queixe de prejuízos decorrentes do negócio jurídico. 6. Eventual direito do Agravante por benfeitorias que deve ser buscado na origem, eis que não é objeto da decisão agravada. IV. DISPOSITIVO E TESE 7. DECISÃO MANTIDA – RECURSO NÃO PROVIDO. Tese de Julgamento: "Comprovada a propriedade do bem imóvel pela adquirente, em virtude de prévia consolidação da propriedade do bem guerreado em favor da credora fiduciária, é de rigor a possibilidade da imissão na posse, eis que o proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, bem como o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a

possua ou detenha, não podendo ser impedido de exercer todos os direitos decorrentes do domínio, inclusive o de ter a posse direta sobre o bem". (TJSP; Agravo de Instrumento 2169782-34.2024.8.26.0000; Relator (a): Corrêa Patiño; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional V - São Miguel Paulista - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 10/03/2025; Data de Registro: 10/03/2025)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE. DECISÃO AGRAVADA QUE DEFERIU A LIMINAR PARA AUTORIZAR A RETOMADA DA POSSE DO IMÓVEL. Imóvel adquirido de boa-fé em leilão extrajudicial. Comprovada a consolidação da propriedade em nome da credora fiduciária (CEF) e a posterior alienação do bem aos agravados. Ausência de concessão de efeito suspensivo na ação anulatória movida pelo agravante. Discussão acerca de eventual irregularidade no leilão é incabível nesta demanda. Liminar de imissão na posse autorizada, nos termos do artigo 30 da Lei nº 9.514/1997 e das Súmulas nº 4 e nº 5 do TJSP. Recurso desprovido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2036502-30.2025.8.26.0000; Relator (a): Alberto Gosson; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José dos Campos - 7ª Vara Cível; Data do Julgamento: 20/02/2025; Data de Registro: 20/02/2025)

Atinente ao mais suscitado, por força do princípio do livre convencimento motivado, o julgador não está obrigado a esclarecer cada argumento proposto, mas somente justificar a razão de seu entendimento:

Não há afronta ao art. 93, incs. IX e X, da Constituição da República quando a decisão for motivada, sendo desnecessária a análise de todos os argumentos apresentados e certo que a contrariedade ao interesse da parte não configura negativa de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

prestação jurisdicional. (MS 26.163, Rel. Min. Cármen Lúcia, j. 24.04.2008)

Visando evitar oposição de embargos declaratórios para tal finalidade, considera-se prequestionada toda matéria constitucional e infraconstitucional invocada, observado posicionamento do C. STJ segundo o qual prescindível a citação de dispositivos legais que o fundamentam: *Já é pacífico nesta e. Corte que, tratando-se de prequestionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão tenha sido decidida.* (EDcl no RMS 18205/SP, Rel. Min. Felix Fischer, T5, j. 18.04.2006)

Ante o exposto, **nego provimento** ao recurso.

SCHMITT CORRÊA
Relator