



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000285565

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2071520-15.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante TAMIRIS FERREIRA VILHEGAS, é agravado YUXIANG FU.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 4ª 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 CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA (Presidente) E MARCIA DALLA DÉA BARONE.

São Paulo, 25 de março de 2025.

ALCIDES LEOPOLDO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

AGRAVO DE INSTRUMENTO

Processo nº 2071520-15.2025.8.26.0000

Relator(a): ALCIDES LEOPOLDO

Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado

Nº de 1ª Instância: 1197101-82.2024.8.26.0100

Comarca: São Paulo (7ª Vara Cível Central)

Agravante: Tamiris Ferreira Vilhegas

Agravado: Yuxiang Fu

Juiz: Ricardo Augusto Ramos

Voto n. 37.619

EMENTA: Direito Civil. Agravo de Instrumento. Imissão na Posse. Pedido de Efeito Suspensivo.

I. Caso em Exame

Agravo de instrumento interposto contra decisão que deferiu a antecipação de tutela para desocupação de imóvel arrematado em leilão extrajudicial, com pedido de efeito suspensivo e suspensão do processo de origem, alegando-se a existência de outras demandas judiciais sobre o imóvel e dificuldades financeiras do agravante.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em (i) a validade da antecipação de tutela para imissão na posse do imóvel arrematado em leilão extrajudicial, e (ii) a possibilidade de suspensão do processo de origem até a resolução de demandas judiciais sobre a validade do leilão.

III. Razões de Decidir

3. A imissão na posse é permitida ao adquirente do imóvel que nunca exerceu a posse, conforme art. 30 da Lei n. 9.514/1997, que assegura a reintegração na posse do imóvel arrematado em leilão público.

4. A prévia notificação para desocupação não é necessária, sendo suprida pela citação, e as ações judiciais sobre controvérsias contratuais não impedem a imissão na posse.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso desprovido.

Tese de julgamento: 1. A imissão na posse é cabível ao adquirente do imóvel em leilão extrajudicial, mesmo diante de controvérsias judiciais sobre o leilão. 2. A antecipação de tutela para desocupação do imóvel é válida sem necessidade de prévia notificação por inexistente relação contratual anterior entre as partes.

Legislação Citada:

Lei n. 9.514/1997, art. 30; Código Civil, art. 1.245, § 2º.

Jurisprudência Citada:

STJ, REsp 1126065/SP, Rel. Min. Massami Uyeda, Terceira

Turma, j. 17.09.2009; STJ, REsp 404.717/MT, Rel. Min. Nancy Andrighi, Terceira Turma, j. 27.08.2002.

Trata-se de agravo de instrumento, com pedido liminar, nos autos da ação de imissão na posse c.c cobrança de taxa mensal de ocupação indevida e cobrança de IPTU e condomínio, da decisão reproduzida às fls. 107/108, que deferiu a antecipação dos efeitos da tutela para determinar à réu, ou a eventuais terceiros estranhos à lide que estejam ocupando o imóvel, a desocupação voluntária, no prazo legal de 60 (sessenta) dias (art. 30, da Lei n.º 9.514/97), sob pena de a medida ser executada compulsoriamente.

Insurge-se a requerida pugnando pela concessão de efeito suspensivo ao recurso e pela determinação de suspensão do processo origem, sob a alegação de que o imóvel em questão, arrematado pelo agravado em leilão extrajudicial, é, também, objeto de outras duas demandas judiciais em que se pretende a suspensão do leilão e a anulação do registro de consolidação de propriedade (nº 1178992-20.2024.8.26.0100 e 1009528-52.2024.8.26.0664), assim, a continuidade da ação de imissão na posse sem a prévia resolução da demanda em que se questiona a validade do leilão extrajudicial pode gerar uma decisão irreversível, causando-lhe danos, pugnando, ainda, pela reunião dos processos referidos em razão da conexão. No mais, sustenta que adimpliu regularmente as parcelas do financiamento até em junho de 2023, quando passou a enfrentar dificuldades financeiras decorrentes de resquícios do efeito pandêmico da Covid-19 e deixou de quitar tempestivamente as prestações, mas despendeu esforços para negociar com a instituição financeira, que, contudo, não ofereceu uma

condição real de negociação, o que culminou na ação anulatória da consolidação, não havendo fundamentos para a concessão da imissão na posse do imóvel, além disso, afirma que o agravado não apresentou prova inequívoca de que a notificou extrajudicialmente para desocupação do imóvel, documento essencial à lide, sustentando que deve ser mantida na posse do bem, considerando-se sua situação financeira delicada e vulnerável, a garantia constitucional da moradia, e, ainda, o fato de que o imóvel constitui bem de família.

Pleiteia a gratuidade da justiça, a concessão dos efeitos ativo e suspensivo ao recurso e, ao final, a reforma da decisão para revogar a tutela antecipada de imissão na posse, deferir sua manutenção na posse do bem, e, ainda, determinar a suspensão do processo de origem até o julgamento da ação de anulação do leilão.

Foi indeferida a liminar.

É o Relatório.

Aprecia-se o presente recurso, a despeito da não intimação da parte agravada, pela ausência de prejuízo.

A reunião dos feitos é questão a ser apreciada primeiramente pelo Juízo de origem.

Como preleciona Gildo dos Santos¹: "a finalidade da imissão é permitir que passe a ter posse quem nunca a teve. É permitir a quem adquiriu um bem, e que tem a posse jurídica ou de direito, possa ter, também, a posse de fato, isto é, a posse real e efetiva da coisa adquirida".

¹ SANTOS, Gildo dos. Posse e Propriedade: doutrina e jurisprudência. Coord. Yussef Said Cahali. São Paulo: Saraiva, 1987, p. 443.

Segundo entendimento do Superior Tribunal de Justiça: "1. A ação de imissão na posse, ao contrário do que o nomen iuris pode indicar, tem natureza petitoria. 2. A presente ação (ação de imissão na posse) é instrumento processual colocado à disposição daquele que, com fundamento no direito de propriedade e sem nunca ter exercido a posse, almeja obtê-la judicialmente" (REsp 1126065/SP, Rel. Ministro MASSAMI UYEDA, TERCEIRA TURMA, julgado em 17/09/2009, DJe 07/10/2009), bem como que: "a ação de imissão na posse é própria àquele que detém o domínio e pretende haver a posse dos bens adquiridos, contra o alienante ou terceiros, que os detenham" (REsp 404.717/MT, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 27/08/2002, DJ 30/09/2002, p. 257).

Consoante decisão da antiga 2ª Câmara desta Corte (Apelação Cível n. 23.673-1, Comarca de Sertãozinho, Rel. Toledo Piza, j. 08/06/1982): "tanto na reivindicação quanto na imissão de posse há vias petitorias (Afonso Fraga, Instituições do Processo Civil do Brasil, ed. 1940, págs. 202 e segs.), com manifestação do direito à posse. Mas a reivindicação, de acordo com o art. 524 do Código Civil, é para reaver a posse. Correta pois a imissão de posse para quem adquire o domínio mas não tem a posse".

Conforme consta do auto de arrematação, o autor/agravado adquiriu o imóvel em questão pertencente ao credor fiduciário, cuja propriedade foi consolidada e averbada na matrícula do bem, em conformidade com o § 7º do art. 26 da Lei n. 9.514/1997 (fls. 32/48 dos autos principais).

Dispõe o art. 30 da Lei n. 9.514/1997 que: "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", prevendo-se expressamente no parágrafo único que "arrematado o imóvel ou consolidada definitivamente a propriedade no caso de frustração dos leilões, **as ações judiciais que tenham por objeto controvérsias sobre as estipulações contratuais ou os requisitos procedimentais de cobrança e leilão, excetuada a exigência de notificação do devedor e, se for o caso, do terceiro fiduciante, não obstarão a reintegração de posse de que trata este artigo e serão resolvidas em perdas e danos**".

A liminar para desocupação tem previsão expressa em lei, e era desnecessária a prévia notificação da agravante para esta ação, por inexistente relação contratual anterior entre as partes, suprimindo sua constituição em mora pela citação, assim como a inaptidão das ações judiciais que tenham por objeto controvérsias sobre as estipulações contratuais ou os requisitos procedimentais de cobrança e leilão para obstar a reintegração ou a imissão de posse, e consta da Averbação nº 7 na matrícula do imóvel, referente à consolidação da propriedade em nome da instituição financeira, a existência de notificação da agravante para purgação da mora (fls. 46 dos autos de origem).

É texto expresso do art. 1.245, § 2º, do Código Civil, que “enquanto não se promover, por meio de ação própria, a

decretação da invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel”.

Como preleciona Arnaldo Rizzardo², com relação à execução extrajudicial: "o tratamento jurídico é o mesmo daquele aplicado à execução extrajudicial de imóvel da dívida hipotecária, contraída para o financiamento habitacional segundo os moldes do SFH", porém apresenta peculiaridades, como a possibilidade da obtenção da liminar para desocupação do bem em sessenta dias, o que deve ser pleiteado em juízo.

Tal possibilidade não encontra controvérsia perante o Superior Tribunal de Justiça ainda que exista discussão acerca da validade do leilão extrajudicial AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 613.413 - RS (2014/0292924-5) RELATORA: MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI; REsp 1155716/DF, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 13/03/2012, DJe 22/03/2012).

O mesmo se extrai da Súmula n. 05 da Seção de Direito Privado desta Corte, no sentido de que: "na ação de imissão de posse de imóvel arrematado pelo credor hipotecário e novamente alienado, não cabe, por ser matéria estranha ao autor, a discussão sobre a execução extrajudicial e a relação contratual antes existente entre o primitivo adquirente e o credor hipotecário".

Deste modo, de rigor a concessão da antecipação da tutela para imediata imissão dos autores no imóvel, devendo ser mantida a decisão agravada.

² RIZZARDO, Arnaldo. Condomínio Edilício e Incorporação Imobiliária. 2ª ed. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2012, P. 467-8.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Pelo exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao
agravo de instrumento.

ALCIDES LEOPOLDO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica