



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000286703

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2011809-79.2025.8.26.0000, da Comarca de Praia Grande, em que é agravante JOAO AGRIPINO DE MELO, são agravados RUBENS THOMAZ RAMOS JUNIOR e CRISTIANE SOARES RAMOS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 4ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Deram 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 sem voto), ALCIDES LEOPOLDO E MARCIA DALLA DÉA BARONE.

São Paulo, 26 de março de 2025.

ENIO ZULIANI

Relator

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 93940

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2011809-79.2025.8.26.0000

COMARCA: PRAIA GRANDE

JUIZ / JUÍZA DE 1ª INSTÂNCIA: EDUARDO HIPOLITO HADDAD

AGRAVANTE: JOAO AGRIPINO DE MELO

AGRAVADOS: RUBENS THOMAZ RAMOS JUNIOR E CRISTIANE SOARES RAMOS

Agravo de instrumento – Imissão na posse – Concessão da tutela pleiteada pelos arrematantes do imóvel leilado pela CEF - Inconformismo do réu - Demonstração de que em demanda anterior proposta pelo recorrente, foi afastada a prescrição e reconhecida a quitação do financiamento, decorrente de aposentadoria por incapacidade permanente (Processo n.º 1012466-04.2021.8.26.0477) - Questão que deve ser ainda mais detidamente debatida na origem, cabendo ao magistrado de origem deliberar pela suspensão da ação possessória - Revogação da liminar - Provimento.

Vistos.

Cuida-se o presente de agravo de instrumento com pedido de atribuição de efeito suspensivo interposto por JOÃO AGRIPINO DE MELO, objetivando a reforma da r. decisão proferida na ação de imissão na posse proposta por RUBENS THOMAS RAMOS JUNIOR e OUTRA, que deferiu a tutela de urgência para determinar a desocupação do imóvel discriminado arrematado pelos autores, no prazo de sessenta dias, nos termos do art. 30 da Lei 9.514/97, sob pena de imissão do autor na posse do bem.

Em suma, o agravante alega que no Processo n.º 1012466-04.2021.8.26.0477, que propôs contra a Seguradora da Caixa, foi dado provimento a sua apelação para reconhecer a quitação do financiamento, em razão da aposentadoria por invalidez. Explica que por ser pessoa leiga desconhecia a cláusula contratual que lhe daria tal quitação, e continuou efetuando o pagamento do financiamento. Aduz que pelo mesmo motivo, ajuizou Ação Anulatória de Leilão e Consolidação (Processo n.º 5002671-53.2024.4.03.6141), ainda aguardando citação. Defende que em razão da quitação a presente demanda perdeu objeto, sendo que a consequência jurídica será a anulação da consolidação da propriedade pela CEF e da

arrematação pelos agravados. Assevera que a demanda deve ser suspensa até o trânsito em julgado da ação anulatória e, ao final, postula pela revogação da liminar e pela concessão do benefício da gratuidade.

Foi deferido o benefício da gratuidade e atribuído efeito suspensivo ao recurso (fl. 36).

Contraminuta e documentos pelo não provimento (fls. 40/53).

É o relatório.

De início, deve ser observado que a questão a ser examinada deve ficar adstrita ao preenchimento dos pressupostos legais para sua concessão, inviável nesta sede o exame aprofundado das teses suscitadas pelo agravante, sob pena de supressão de um grau de jurisdição.

No caso, não obstante ter sido demonstrado pelos recorridos que adquiriram a propriedade do imóvel em dezembro/2024, conforme escritura pública de compra e venda de fls. 20/25 da origem, em razão da consolidação da propriedade à CEF em dezembro/2023 (matrícula do imóvel, fl. 18); há prova inequívoca da alegação do recorrente de que foi reconhecida a quitação do contrato em seu favor, conforme acórdão prolatado na Apelação 1012466-04.2021.8.26.0477, assim ementado (fls. 22/26 do agravo):

“DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. SEGURO HABITACIONAL. I. Caso em Exame. Trata-se de apelação interposta contra sentença que julgou improcedente ação de declaratória c.c. restituição de valores, reconhecida a ocorrência de prescrição. II. Questão em Discussão. A questão em discussão consiste em (i) determinar se houve prescrição; (ii) verificar a necessidade de restituição dos valores pagos após a ocorrência do sinistro. III. Razões de Decidir. Prescrição. Não ocorrência. Inaplicabilidade do prazo prescricional anual. O autor não celebrou o contrato na posição de segurado, figurando como beneficiário da contratação. Inexistência de prazo prescricional específico. Aplicabilidade do prazo prescricional decenal (art. 205, CC). Pertinência da restituição dos valores pagos após a comunicação do sinistro. IV. Dispositivo e Tese. Tese de julgamento: Aplicação do prazo prescricional decenal para beneficiário de seguro

habitacional. Recurso parcialmente provido.”

Extraí-se do voto relatado pelo Des. James Siano:

*“Dessa forma, deve ser **declarada a quitação do contrato de financiamento celebrado** e restituídos os valores pagos após a comunicação do sinistro, a serem apurados em liquidação de sentença.” (fl. 26) - destacamos.*

Não se desconhece o teor da Súmula 5 desta Corte (*“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.”*), sendo certo que a demanda anulatória, singularmente considerada, não teria o condão de obstar o cumprimento da liminar deferida aos agravados.

Contudo, como foi reconhecida a quitação do contrato, se vislumbra ter o agravante demonstrado a plausibilidade de seu reclamado direito, em permanecer no imóvel em questão.

Destarte, é viável concluir, ao menos por ora, que a decisão agravada que imitiu os recorridos na posse do imóvel deve ser revista à luz das circunstâncias acima ponderadas, e que parece não haviam sido trazidas ao conhecimento do Juízo de origem quando da decisão agravada.

Isto posto, fica revogada a liminar, competindo ao magistrado de origem deliberar pelo pedido de suspensão da presente demanda.

Ante o exposto, dá-se provimento para revogar a liminar.

ENIO ZULIANI
Relator