



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000295544

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2088288-16.2025.8.26.0000, da Comarca de Fernandópolis, em que é agravante RUBIANA PAULA VILELA, é agravado ELTON CARLOS HERNANDES.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 5ª 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 BATISTA VILHENA (Presidente) E EMERSON SUMARIVA JÚNIOR.

São Paulo, 27 de março de 2025.

MOREIRA VIEGAS

Relator

Assinatura Eletrônica

Agravo de Inst.: 2088288-16.2025.8.26.0000
Comarca: Fernandópolis
Agravante: Rubiana Paula Vilela
Agravado: Elton Carlos Hernandez

DIREITO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. IMISSÃO NA POSSE. INDEFERIMENTO DE PRORROGAÇÃO DE PRAZO PARA DESOCUPAÇÃO. RECURSO NÃO PROVIDO.

I. Caso em Exame

1. Agravo de instrumento interposto contra decisão que indeferiu a prorrogação do prazo para desocupação de imóvel em ação de imissão na posse. A agravante alega necessidade de prorrogação por falta de alternativa de moradia e existência de ação anulatória em curso questionando a consolidação e leilão do imóvel.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste na análise da possibilidade de prorrogação do prazo de desocupação do imóvel, considerando a situação da agravante e a existência de ação anulatória em curso.

III. Razões de Decidir

3. O prazo de desocupação foi fixado em conformidade com o art. 30 da Lei n. 9.514/97, e sua prorrogação não é admissível, pois prejudicaria os novos proprietários que arcaram com obrigações fiscais e condominiais.

4. A ação anulatória em curso não impede a imissão na posse dos novos adquirentes, pois trata-se de relação jurídica distinta e autônoma, não oponível aos agravados.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso não provido.

Tese de julgamento: 1. A prorrogação do prazo de desocupação em ação de imissão na posse não é admissível quando fixado conforme a legislação vigente. 2. A existência de ação anulatória não impede a imissão na posse dos novos proprietários.

Legislação Citada:

Lei n. 9.514/97, art. 30.

CPC, art. 313, IV “a”.

Código Civil, art. 1.227, art. 1.228.

Jurisprudência Citada:

Súmula nº 5 do TJSP: Na ação de imissão de posse de imóvel arrematado pelo credor hipotecário e novamente alienado, não cabe discussão sobre a execução extrajudicial e a relação contratual anterior.

VOTO Nº 42.507

Agravo de instrumento tirado em face de r. decisão de fls. 133, que em autos de ação de imissão na posse, indeferiu a prorrogação do prazo para desocupação do imóvel.

Alega a agravante, em breve síntese, que deve ser prorrogado o prazo de desocupação do imóvel, pois não possui outro lugar de moradia e mora com sua filha de apenas 14 (quatorze) anos, e as duas não terão para onde ir. Afirma ainda que está em curso ação anulatória de nº 5000780-48.2024.4.03.6124 em tramite perante a 1ª Vara Federal de Jales, visa justamente a nulidade do ato de consolidação e leilão do imóvel objeto da lide, sendo documentalmente comprovados que a Agravante não fora notificada para purgação da mora antes da consolidação do imóvel, bem como, não foi intimada da data de realização do leilão, soube por terceiros sobre os atos de expropriação do seu imóvel.

Recurso processado, sem efeito suspensivo, pois, não vislumbro presentes os requisitos necessários à concessão da medida liminar, quais sejam: probabilidade de provimento do recurso e; risco de dano grave ou de difícil/impossível reparação (art. 995, parágrafo único c.c. 1.019, I, NCPC).

Defiro a agravante os benefícios da assistência judiciária, nos termos do art. 98 e s.s. do CPC, apenas para o processamento deste recurso, sob pena de supressão de instâncias, já que a questão ainda será devidamente apreciada em primeira instância.

Não houve intimação da parte contrária para apresentar contraminuta e dispensadas as informações por tratar-se de matéria estritamente de direito.

É o relatório.

O agravo não merece provimento.

Em que pese as alegações da agravante sua irresignação não merece prosperar, haja vista que o prazo de desocupação do imóvel foi fixado em 60 dias, em estrita observância ao prazo previsto no art. 30, da Lei n. 9.514/97. Não há como se admitir a prorrogação de referido prazo pois demora na imissão na posse pode acarretar diversos prejuízos aos efetivos proprietários do imóvel que não poderão ocupa-lo, já sendo obrigados a arcar com os pagamentos de IPTU e taxas condominiais, enquanto os agravantes continuam a se beneficiar em haver moradia às custas de outrem.

Ademais, a requerida/agravante perdeu a propriedade do bem descrito na exordial, mediante procedimento extrajudicial de excussão, restando a propriedade fiduciária do imóvel consolidada em favor da CEF. Posteriormente, o BANCO vendeu o imóvel aos requerentes após regular arrematação em leilão público extrajudicial.

O fato de existir ação de contestação da consolidação da propriedade, movida pela agravante em face da instituição financeira, para haver renegociação do contrato de financiamento inadimplido, não gera o dever de suspensão do presente feito, os termos do art. 313, IV “a” do CPC, visto, que a referida discussão extrapola os limites da relação jurídica em exame, na qual o agravado não figura como parte.

Vale dizer são relações jurídicas distintas e autônomas aquela mantida entre o agente financiador e o agravante, objeto da ação anulatória de leilão extrajudicial, e aquela existente entre a agravante e o agravado, que é discutida nestes autos.

Além disso, na dicção do artigo 1.227 do Código Civil, os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código.

De tal sorte, comprovado o direito de propriedade, o proprietário não pode ser privado de sua coisa, nos moldes do artigo 1.228, caput, do mesmo diploma legal, que dispõe: *“O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha”*.

Diante disto, não são oponíveis aos agravados os argumentos relativos à constitucionalidade ou não do procedimento de execução extrajudicial promovido pelo agente financeiro.

Nesse sentido é o entendimento adotado por este Tribunal de Justiça, cristalizado na **Súmula nº 5**, cujo verbete enuncia 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*** .

Destarte, a existência de demanda proposta pelo antigo proprietário do bem contra o agente financeiro não impede a imissão na posse dos novos adquirentes, que comprovaram a regularidade de sua propriedade sobre ele, bem como não há como se admitir a prorrogação do prazo já fixado nos termos legais do Art. 30, da Lei n. 9.514/97, sob pena de graves prejuízos aos efetivos proprietários do imóvel, inclusive diante do julgamento de procedência da presente demanda

Isto posto conclui-se que a r. decisão recorrida está correta e deve ser integralmente mantida por seus próprios e jurídicos fundamentos além dos aqui acrescidos.

Pelo exposto, nega-se provimento ao recurso.

JOÃO FRANCISCO MOREIRA VIEGAS
Relator