



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000295503

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1036262-44.2023.8.26.0577, da Comarca de São José dos Campos, em que é apelante GISELE CRISTINA DA SILVA RISSI, é apelada ADRIELE PATRICIA DA ROSA (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª 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 SALLES ROSSI (Presidente) E PEDRO DE ALCÂNTARA DA SILVA LEME FILHO.

São Paulo, 27 de março de 2025.

RONNIE HERBERT BARROS SOARES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO Nº 1036262-44.2023.8.26.0577

APELANTE: GISELE CRISTINA DA SILVA RISSI

APELADA: ADRIELE PATRICIA DA ROSA

INTERESSADO: ALEX JUSTINO DE SOUZA FERREIRA

ORIGEM: SÃO JOSÉ DOS CAMPOS– 7ª VARA CÍVEL

JUIZ(A) DE DIREITO: DR(A). EMERSON NORIO CHINEN

VOTO 12154

EMENTA:

APELAÇÃO – AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE - IMÓVEL ARREMATADO EXTRAJUDICIALMENTE - SENTENÇA QUE JULGOU PROCEDENTE O PEDIDO INICIAL PARA IMITIR A AUTORA NA POSSE DO IMÓVEL - INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS - DESCABIMENTO - AUSÊNCIA DE DEVER DA AUTORA DE INDENIZAR A RÉ POR BENFEITORIAS - DIREITO QUE DEVE SER DEDUZIDO CONTRA O PRIMITIVO DEVEDOR FIDUCIÁRIO- O PEDIDO DE PERDAS E DANOS TAMBÉM É PROCEDENTE, CONFORME DISPOSIÇÃO DO ART. 402 DO CÓDIGO CIVIL, POIS, NA CONDIÇÃO DE ARREMATANTE, A AUTORA FICOU PRIVADA DE EXERCER SEUS DIREITOS SOBRE A COISA, OCUPADA INJUSTAMENTE PELA RÉ- INDENIZAÇÃO EQUIVALENTE AOS ALUGUÉIS QUE SE IMPÕE PARA EVITAR ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA DO POSSUIDOR PELA OCUPAÇÃO INDEVIDA- SENTENÇA MANTIDA. RECURSO NÃO PROVIDO.

Vistos.

1 – A r. sentença de fls. 84/94, de relatório adotado, julgou parcialmente procedente a ação de imissão na posse com pedido de antecipação de tutela ajuizada por ADRIELE PATRICIA DA ROSA em face de GISELE CRISTINA DA SILVA RISSI FERREIRA e ALEX JUSTINO DE SOUZA FERREIRA, nos seguintes termos: *“julgo procedente em parte o pedido inicial, fazendo-o para determinar a imissão da parte autora na posse do imóvel objeto da demanda, confirmada a tutela provisória concedida.*

Ainda, condeno a parte ré em perdas e danos, na forma de aluguel pela ocupação mensal, no percentual de 0,3% do preço contratual do imóvel atualizado, devido nos termos acima até sua efetiva desocupação. O valor do aluguel será apurado em liquidação, sendo, a partir de então, corrigido monetariamente e acrescido de juros moratórios de 1% ao mês. Ainda, condeno a parte ré nos débitos consistentes em tributos, despesas condominiais e tarifas de serviços públicos como água e esgoto e energia elétrica, relativos ao imóvel, surgidas durante o período em que o ocupa. Pelo Princípio da Causalidade e atento a sucumbência mínima, a parte ré vencida em maior proporção, arcará com as custas, despesas processuais e honorários de advogado arbitrados em 10% do valor da causa atualizado. Observe-se o benefício da Justiça Gratuita". Em relação ao corréu A. J. S. F, homologada a desistência e julgado extinto o feito, nos termos do art. 485, VIII, do CPC (fls. 79).

Inconformada, recorre a ré, alegando, preliminar de cerceamento de defesa para oitiva de testemunhas e perícia no local do imóvel a fim de que demonstradas as benfeitorias e, no mérito, a indenização pelas benfeitorias, bem como que seja afastada a condenação em perdas, danos e do aluguel. Pede o provimento do apelo para que a demanda seja julgada improcedente (fls. 103/107).

O recurso foi regularmente processado, ausente apresentação de contrarrazões.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

2 – A preliminar de cerceamento de defesa arguida pela recorrente deverá ser analisada conjuntamente como o mérito da demanda.

O recurso não comporta provimento.

A controvérsia cinge-se a possibilidade de indenização de benfeitorias no imóvel arrematado em leilão extrajudicial, como garagem, telhado e demais serviços de acordo com o documento de fls. 44, bem como o afastamento da condenação em perdas e danos e do valor do aluguel.

Não há que se falar em direito de retenção por benfeitorias oponível pela ré apelante a autora apelada, porque esta não mantém nenhuma relação jurídica com a demandada, tendo simplesmente adquirido o bem no estado em que se encontrava à época do leilão extrajudicial.

Tal pretensão, deve ser deduzida contra o devedor primevo, que cedeu os direitos possessórios do imóvel a apelante e que, em tese, receberam do credor indenização pelas benfeitorias, e não da arrematante, nos termos do art. 27, § 4º, da Lei nº. 9.514/97 (Lei do Sistema de Financiamento Imobiliário):

Art. 27. Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, o fiduciário, no prazo de trinta dias, contados da data do registro de que trata o § 7º do artigo anterior, promoverá público leilão para a alienação do imóvel.

§ 4º Nos cinco dias que se seguirem à venda do imóvel no leilão, o credor entregará ao devedor a importância que sobejar, considerando-se nela compreendido o valor da indenização de benfeitorias, depois de deduzidos os valores da dívida e das despesas e encargos de que tratam os §§ 2º e 3º, fato esse que importará em recíproca quitação, não se aplicando o disposto na parte final do art. 516 do Código Civil.

Nesse sentir, não há que se falar em cerceamento de defesa, devendo a parte, pleitear as benfeitorias na via adequada.

Reconhecido o direito da autora a se imitir na posse, o pedido de perdas e danos também é procedente, conforme disposição do art. 402 do Código Civil, pois, na condição de arrematante, ficou privada de exercer seus direitos sobre a coisa, ocupada injustamente pela ré.

O pagamento de indenização equivalente aos aluguéis, se impõe para evitar enriquecimento sem causa daquele que ocupa indevidamente o imóvel. Nesse sentido, assim já se pronunciou essa Câmara de Direito Público:

AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE C.C. COM PERDAS E DANOS – Sentença de procedência – Apelação do réu – Pedido de suspensão do processo – Desacolhimento – Ação anulatória ajuizada contra a Caixa Econômica Federal – Eventual irregularidade do contrato de financiamento bancário ou da execução extrajudicial é matéria estranha e não impede o julgamento da ação de imissão de posse ajuizada pelos adquirentes do imóvel alienado pelo credor hipotecário – Súmula nº 5 deste Tribunal de Justiça – Bem arrematado em leilão extrajudicial – Propriedade dos autores comprovada – Direito à imissão na posse do imóvel reconhecido – Indenização equivalente aos aluguéis que se impõe para evitar enriquecimento sem causa do possuidor pela ocupação indevida – Taxa de 1% ao mês sobre o valor da arrematação – Admissibilidade – Art. 37-A da Lei 9.514/97 – Pedido de redução desacolhido – Honorários sucumbenciais fixados em consonância com o disposto no art. 85, §2º, do CPC Sentença mantida – RECURSO NÃO PROVIDO. TJSP; Apelação Cível 1021006-43.2022.8.26.0562; Relator (a): Benedito Antonio Okuno; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santos - 10ª Vara Cível; Data do Julgamento: 01/04/2024; Data de Registro: 01/04/2024).

A r. sentença respondeu adequadamente a todos os questionamentos formulados, decidindo a lide de forma correta, devendo ser mantida por seus próprios fundamentos.

3 – Ante o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO AO RECURSO**. Nos termos do art. 85, § 11 do C.P.C., majoram-se em mais 5% os honorários fixados em sentença, observada a gratuidade.

RONNIE HERBERT BARROS SOARES
RELATOR