



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000299972

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2013362-64.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante GILCILEI PEREIRA DA COSTA, é agravado THIAGO DURÃO ESPINDOLA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 10ª 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 JAIR DE SOUZA (Presidente) E ANGELA MORENO PACHECO DE REZENDE LOPES.

São Paulo, 27 de março de 2025.

JOSÉ APARÍCIO COELHO PRADO NETO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2013362-64.2025.8.26.0000

AGRAVANTE: GILCILEI PEREIRA DA COSTA

AGRAVADO: THIAGO DURÃO ESPINDOLA

JUIZ: SERGIO LUDOVICO MARTINS

VOTO Nº 38.118

AGRAVO DE INSTRUMENTO – *Ação de Imissão na Posse – Imóvel arrematado em leilão extrajudicial - Decisão que deferiu a antecipação de tutela para imitir a autora na posse do imóvel descrito na petição inicial – Inconformismo da ré – Descabimento - Inadimplência incontroversa - Caso em que eventual irregularidade no procedimento extrajudicial que culminou na arrematação do imóvel não impede o ajuizamento de ação de imissão na posse e nem o deferimento de liminar para imitir o adquirente na posse do imóvel – Recurso desprovido.*

Vistos.

Trata-se de Agravo de Instrumento interposto contra decisão proferida pelo MM. Juiz da 7ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro da Comarca da Capital, em Ação de Imissão na Posse, proposta por THIAGO DURÃO ESPINDOLA contra GILCILEI PEREIRA DA COSTA, que deferiu o pedido de antecipação de tutela para imitir o autor na posse do imóvel descrito na petição inicial e determinar que o réu desocupe o local no prazo de 60 (sessenta) dias.

Alega o agravante, em síntese, que a medida liminar deve ser revogada, em razão da relação de prejudicialidade com a ação anulatória ajuizada contra o credor fiduciário, em que busca a anulação da consolidação da propriedade.

Indeferido o efeito suspensivo, o agravado

apresentou contraminuta.

É o breve relatório do necessário.

O recurso comporta provimento.

Verifica-se que o imóvel objeto da presente ação de imissão na posse foi adquirido pelo agravado, após leilão extrajudicial realizado em virtude da inadimplência do devedor fiduciário, ora agravante, fato não negado nas razões recursais.

Alega o agravante, em abono de seu inconformismo, que a consolidação da propriedade pelo credor fiduciário e, conseqüentemente, do leilão extrajudicial que resultou na transferência do domínio do bem para o autor, ora agravado, está eivada de nulidades, que são objeto de discussão em ação anulatória, o que torna imperiosa a suspensão da presente ação de imissão de posse até a superveniência de pronunciamento definitivo pelo referido Juízo.

Sem razão, contudo.

Isto porque, ao contrário do que sustenta o agravante, eventual irregularidade no procedimento extrajudicial que culminou na arrematação do imóvel *sub judice* não pode ser oposta ao adquirente, ora agravado.

Com efeito, ao adquirir a propriedade do imóvel, o autor, por consequência, obteve o direito de exercer a posse plena, irrestrita e exclusiva sobre o bem.

A propósito, a eminente Desembargadora ANA LÚCIA ROMANHOLE MARTUCCI, com assento na Colenda 6ª Câmara de Direito Privado desta Corte, assim se pronunciou em julgamento de caso assemelhado:

“Por outro lado, tendo dado causa à arrematação do imóvel, os réus passaram à condição de possuidores ilegítimos do imóvel a partir do momento em que não purgaram a mora do contrato que haviam firmado com a instituição financeira fiduciante, o que levou à consolidação da propriedade em favor desta.

Com a transmissão do referido imóvel aos autores, abriu-se a hipótese do manejo da presente ação de imissão, bem como da concessão da antecipação de tutela, para que fossem exercidos os regulares direitos de proprietários, em atenção ao quanto disposto no Artigo 1228, caput do Código Civil (O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-lo do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha), bem como à exegese extraída da Súmula nº 487 do Supremo Tribunal Federal (Será deferida a posse a quem, evidentemente, tiver o domínio, se com base neste for ela disputada).

Vale dizer, os réus pretendem discutir nestes autos questão atinente ao contrato de financiamento que firmaram com parte alheia a esta lide.” (Apelação nº 0001569-95.2006.8.26.0464, julgado em 04.08.2014).

Consolidando o epigrafado entendimento, a Seção de Direito Privado desta Egrégia Corte editou a Súmula nº 5: *“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.”

Oportuno anotar também que o ajuizamento de ação objetivando a anulação do procedimento extrajudicial que culminou na arrematação do imóvel, não impede a tramitação da ação de imissão de posse promovida pelo arrematante.

Nesse sentido, tem-se o seguinte julgado do Egrégio Superior Tribunal de Justiça:

“RECURSO ESPECIAL - IMISSÃO NA POSSE - PROVA DA PROPRIEDADE - INÉPCIA DA INICIAL - CONVENCIMENTO DO MAGISTRADO - NULIDADE SANADA - SUSPENSÃO DA AÇÃO - DESNECESSIDADE.

1. Em regra, o autor da ação de imissão na posse deve provar, com a inicial, a propriedade do imóvel.

(...)

4. Mera existência de ação anulatória de alienação do imóvel questionado não suspende ação de imissão na posse.” (Recurso especial nº 254.458 / RJ, Terceira Turma, Relator Humberto Gomes de Barros, julgado em 22.02.2005. Grifos meus)

Desse modo, forçoso concluir que o deferimento da liminar para desocupação do imóvel era mesmo de rigor.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ante o exposto, nego provimento ao recurso.

JOSÉ APARÍCIO COELHO PRADO NETO

Relator