



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000313799

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2320947-31.2024.8.26.0000, da Comarca de Bauru, em que é agravante MARCELO DA SILVA NEVES, é agravado COOPERATIVA DE CRÉDITO CREDIMOTA - SICOOB CREDIMOTA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 1ª 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 ALBERTO GOSSON (Presidente sem voto), MÔNICA DE CARVALHO E ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO.

São Paulo, 31 de março de 2025.

AUGUSTO REZENDE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2320947-31.2024.8.26.0000

Agravantes: Marcelo da Silva Neves

Agravados: Cooperativa de Crédito Credimota - Sicoob Credimota

Comarca: Bauru

Voto nº 25126

Direito Civil. Agravo de Instrumento. Imissão na Posse. Recurso não provido. I. Caso em Exame Agravo de instrumento interposto contra decisão que deferiu tutela de urgência para imissão na posse do autor em imóvel, fundamentada na consolidação da propriedade pelo credor fiduciário e na desocupação do imóvel. II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em (i) alegação de irregularidade na consolidação da propriedade e na realização do leilão, e (ii) pedido de justiça gratuita e revogação da tutela de imissão na posse. III. Razões de Decidir 3. Ao adquirente do imóvel arrematado em leilão extrajudicial é conferido o direito de sequela enquanto subsistente o título de propriedade registrado em seu nome. 4. Questões relativas à dívida e à validade do procedimento extrajudicial são inoponíveis ao adquirente na ação de imissão de posse. IV. Dispositivo e Tese 5. Recurso desprovido. Tese de julgamento: 1. A discussão sobre execução extrajudicial e relação contratual anterior é estranha ao autor na ação de imissão de posse. 2. Cabível liminar em ação de imissão de posse, mesmo em se tratando de imóvel objeto de arrematação. Legislação Citada: Decreto-lei nº 70/66; Lei nº 9514/97. Jurisprudência Citada: Súmulas 4 e 5 do TJSP. TJSP, Agravo de Instrumento 2230930-17.2022.8.26.0000, Rel. Luiz Antonio de Godoy, 1ª Câmara de Direito Privado, j. 10/10/2022. TJSP, Agravo de Instrumento 2100157-78.2022.8.26.0000, Rel. Rui Cascardi, 1ª Câmara de Direito Privado, j. 24/08/2022. STJ, REsp 254.458/RJ, Rel. Min. Humberto Gomes de Barros, Terceira Turma, j. 22/02/2005. STJ, REsp 108.746/SP, Rel. Min. Carlos Alberto Menezes Direito, Terceira Turma, j. 15/12/1997.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra r. decisão que, em ação de imissão na posse, deferiu a tutela de urgência requerida, consistente na imissão da posse do autor, ora agravado, no imóvel em questão, sob o fundamento de ter sido consolidada a propriedade pelo credor fiduciário, bem como estar o imóvel desocupado.

Alega o agravante que é pobre na acepção jurídica do termo, necessitando das benesses da justiça gratuita. Afirma que a

agravada não o notificou ou o contatou para adimplir os valores em aberto, consolidando a propriedade do imóvel com averbação na matrícula de forma irregular, de forma que não poderia ter sido realizado o leilão, do qual também não foi intimado. Sustenta ser seu único imóvel, apesar de não residir nele. Requer as benesses da justiça gratuita, bem como, liminarmente, a revogação da tutela de imissão na posse.

Recurso tempestivo, recebido apenas no efeito devolutivo (fls. 24).

Houve contraminuta (fls. 27/40).
É o relatório.

O recurso não prospera.

Ao adquirente do imóvel arrematado em leilão extrajudicial é conferido o direito de sequela enquanto subsistente o título de propriedade registrado em seu nome.

As questões relativas ao valor da dívida perante o primitivo credor fiduciário e à validade do procedimento extrajudicial que culminou na arrematação do imóvel são estranhas à ação de imissão de posse porque inoponíveis ao adquirente.

Já se assentou na Corte 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”* (Súmula nº 5).

Também por isso, *“cabível liminar em ação de imissão de posse, mesmo em se tratando de imóvel objeto de arrematação com base no Decreto-lei nº 70/66”* (Súmula nº 4).

A propósito, assim tem se pronunciado a Câmara:

“IMISSÃO DE POSSE – Irresignação contra a decisão que deferiu a tutela de urgência – Descabimento – Comprovação de propriedade do bem pelos autores, conforme carta de arrematação devidamente registrada no cartório de registro de imóveis – Alegação de irregularidade da reavaliação do bem nos autos de execução ajuizada por terceiro contra os ora agravantes que é inoponível aos agravados – Possibilidade de liminar concessão de imissão na posse - Recurso desprovido” (TJSP; Agravo de Instrumento 2230930-17.2022.8.26.0000; Relator (a): Luiz Antonio de Godoy; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Monte Aprazível - 1ª Vara; Data do Julgamento: 10/10/2022; Data de Registro: 10/10/2022).

“TUTELA DE URGÊNCIA – Ação de imissão na

posse – Decisão que deferiu liminar para determinar a desocupação pelo réu do imóvel objeto da lide, imitando os autores na posse direta do bem – Inconformismo do réu – Não acolhimento – Discussão acerca da relação antes existente entre a adquirente originária e a credora fiduciária é estranha ao presente feito e inoponível aos autores, terceiros de boa-fé que regularmente adquiriram a propriedade do bem, nos termos da Lei nº 9514/97, tendo registrado seu título aquisitivo na matrícula imobiliária – Aplicação da Súmula nº 5 deste Tribunal de Justiça – Decisão interlocutória mantida – Recurso não provido” (TJSP; Agravo de Instrumento 2100157-78.2022.8.26.0000; Relator (a): Rui Cascaldi; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Itanhaém - 2ª Vara; Data do Julgamento: 24/08/2022; Data de Registro: 24/08/2022).

É do Superior Tribunal de Justiça, outrossim, o entendimento de que não suspende a ação de imissão de posse e nem constitui questão prejudicial a ação de nulidade do título (REsp 254.458/RJ, Rel. Ministro HUMBERTO GOMES DE BARROS, TERCEIRA TURMA, julgado em 22/02/2005, DJ 14/03/2005, p. 317; REsp 108.746/SP, Rel. Ministro CARLOS ALBERTO MENEZES DIREITO, TERCEIRA TURMA, julgado em 15/12/1997, DJ 02/03/1998, p. 83).

Assim, à toda evidência, nada impede mesmo a expedição de mandado para desocupação voluntária do bem, conforme já se operou na origem (fls. 356 da origem).

Ante o exposto, nego provimento ao recurso.

É como voto.

Augusto Rezende
Relator