



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000319685

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2368854-02.2024.8.26.0000, da Comarca de Mogi das Cruzes, em que são agravantes OSVALDO RODRIGUES DUCCINI e SONIA REGINA DUCCINI, são agravados KKIDS COMERCIO ATACADISTA DE BRINQUEDOS EIRELI e PILAV COMÉRCIO E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 34ª 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 CRISTINA ZUCCHI (Presidente sem voto), L. G. COSTA WAGNER E ISSA AHMED.

São Paulo, 31 de março de 2025.

RÔMOLO RUSSO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 43.882

Agravo de Instrumento nº 2368854-02.2024.8.26.0000

Comarca: Mogi das Cruzes - 4ª Vara Cível

Agravantes: Osvaldo Rodrigues Duccini e outro

Agravados: Kkids Comercio Atacadista de Brinquedos Eireli e outros

Execução de título extrajudicial. Locação comercial. Arrematação de bem imóvel de propriedade de fiadores, que se abstiveram do benefício da ordem. Pleito de suspensão de imissão do arrematante na posse. Descabimento. Agravantes que foram devidamente intimados do andamento processual na pessoa de seu advogado, não havendo que se alegar de desconhecimento. Arrematação homologada e quitada. Direito do arrematante à posse do imóvel, adquirido há quase três anos, que não pode ser retardado indefinidamente, inobstante a situação de evidente vulnerabilidade dos agravantes. Concessão de prazo adicional para desocupação, dentro do justo possível no caso concreto. Decisão mantida. Agravo desprovido, com observação.

Insurgem-se os agravantes contra a r. decisão que, nos autos de execução de título extrajudicial, determinara, dentre outras medidas, a desocupação do imóvel de propriedade dos agravantes, no prazo de 30 dias.

Por suas razões recursais (fls. 1/20), sustentam que são idosos, e que o agravante Osvaldo possui inúmeras enfermidades graves, e se encontra em recuperação de câncer no rim. Afirmam que não possuem meios para encontrar outro local para moradia, tendo recorrido à assistência social da Municipalidade e ao Ministério Público para inclusão em programa de habitação, porém ainda sem sucesso. Alegam que a intimação para desocupação não designar especificamente os ocupantes do local, providência necessária em procedimentos de imissão na posse. Invocam o princípio da dignidade humana e do direito à moradia, e mencionam legislação correlata à mediação

em desocupações que envolvam pessoa em situação de vulnerabilidade, como é a hipótese. Requereram a concessão do efeito suspensivo e o provimento do recurso.

Concedido o efeito suspensivo (fls. 321/322), o recurso foi respondido (fls. 329/334).

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Cuida-se de agravo de instrumento tirado contra decisão que determinara a desocupação do imóvel pertencente aos agravantes, no prazo de 30 dias.

De proêmio, anote-se que a alegação de que os ocupantes do imóvel não haviam sido devidamente identificados, sendo os agravantes cientificados do processo apenas com a determinação de desocupação não encontra eco nos autos.

Com efeito, da análise dos autos principais verifica-se que os executados foram devidamente citados e intimados acerca da execução há anos (fls. 93), oferecendo bens à penhora (fls. 60 e ss.), além de terem sido devidamente intimados, por meio de seu advogado, da realização do leilão do bem imóvel (fls. 577/579 e 590/591) e da homologação da arrematação (fls. 668 e 670), deixando transcorrer, *in albis*, o prazo para impugnação da referida arrematação, conforme certidão de fls. 693.

Cumprе ressaltar que o causídico que defende os agravantes permanece o mesmo, de modo que descabida a alegação acerca do desconhecimento do estado dos andamentos processuais.

Outrossim, ao que se verifica de fls. 1.061/1.062, a arrematação se encontra devidamente quitada, tendo sido determinada expedição de ofício ao CRI para cancelamento da hipoteca judicial.

Nesta senda, e considerando-se a

perfectibilização da arrematação do bem imóvel, de fato inescapável a determinação de desocupação pelos agravantes.

Com efeito, não se ignora a situação de vulnerabilidade em que os agravantes, idosos que contam com 69 e 66 anos de idade, mormente em virtude das inúmeras comorbidades apresentadas pelo agravante Osvaldo, que inclusive se recupera de câncer de rim.

Contudo, há que se considerar o longo lapso passado desde o leilão e arrematação do imóvel, bem como as tentativas de composição amigável por parte da recorrida, conforme conversas mantidas com o representante dos agravantes em aplicativos de mensagens, juntadas na contraminuta (fls. 331/332) e o prazo razoável de 30 dias para desocupação fixado pela r. sentença agravada.

Deste modo, muito embora não se descuide da situação econômica, social e mesmo pessoal dos agravantes, há que se equacionar, igualmente, o direito da arrematante à posse do bem, adquirido em 28/06/2022, portanto há quase três anos, direito que não deve ser adiado indefinidamente, porquanto alicerçado legalmente.

Portanto, não se vislumbra empecilho à imissão na posse do imóvel em questão, pelo débito decorrente de aluguéis vencidos e não pagos, devendo ser mantida a decisão em sua íntegra.

Todavia, dentro da quadra do cumprimento do princípio da dignidade da pessoa humana e ao justo possível dentro do caso concreto, concedo aos agravantes prazo adicional de 30 (trinta dias) para desocupação, a contar da data do julgamento.

Por esses fundamentos, meu voto nega provimento ao agravo.

RÔMOLO RUSSO
Relator