



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000317571

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2049547-04.2025.8.26.0000, da Comarca de Americana, em que é agravante MARCOS MEDAGLIA FARAONE, são agravados AROLDI POLLI JUNIOR, FERNANDO POLLI, RAQUEL POLLI e RAFAELZARAMELO CINTI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 9ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto da Relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores DANIELA CILENTO MORSELLO (Presidente), WILSON LISBOA RIBEIRO E LUIS FERNANDO CIRILLO.

São Paulo, 31 de março de 2025.

DANIELA CILENTO MORSELLO

Relatora

Assinatura Eletrônica

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2049547-04.2025.8.26.0000

AGRAVANTE: Marcos Medaglia Faraone

AGRAVADOS: Aroldo Polli Junior; Fernando Polli; Raquel Polli; Rafael Zaramello Cinti

COMARCA: Americana

JUIZ: Márcio Roberto Alexandre

VOTO Nº 16.728

AGRAVO DE INSTRUMENTO. IMISSÃO NA POSSE. TUTELA DE URGÊNCIA. Irresignação do autor contra decisão que indeferiu o pedido de desocupação liminar do imóvel. Acolhimento. Requisitos previstos no artigo 300 do CPC devidamente preenchidos. Probabilidade do direito e perigo de dano suficientemente demonstrados. Aquisição do imóvel por meio de escritura de compra e venda após a consolidação da propriedade da credora fiduciária. Cabimento da desocupação do imóvel no prazo de 60 (sessenta) dias. Inteligência do artigo 30 da Lei nº 9.514/97 e da Súmula nº 4 deste E. Tribunal de Justiça. Precedentes desta C. Câmara. Decisão reformada. Recurso provido.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a r. decisão (fls. 70/71 dos autos de origem), que, nos autos de ação de imissão na posse, indeferiu o pedido liminar que visava à desocupação do imóvel pelos réus.

Irresignado, sustenta o autor, em apertada síntese, que a reintegração liminar na posse do imóvel está expressamente prevista no artigo 30 da Lei nº 9.514/97, sendo dispensável a prévia notificação dos ocupantes. Alega que, mesmo que fosse necessária, já enviou notificação extrajudicial para a desocupação, cujo recebimento foi confirmado pelo administrador do condomínio. Afirmar, ainda, que entrou em contato com os réus através de *e-mails* e mensagens eletrônicas, sem alcançar solução amigável para a controvérsia. Assevera que estão preenchidos os requisitos para a concessão da tutela de urgência, pois a consolidação da propriedade está registrada na matrícula do imóvel. Saliencia que há evidente perigo de dano, porquanto está impedido de exercer os direitos sobre o imóvel enquanto estiver ocupado pelos agravados.

Forte nessas premissas, requer a antecipação da tutela recursal e, ao final, o provimento do recurso, para reformar a decisão agravada e conceder a tutela de urgência, determinando a desocupação liminar do imóvel pelos réus.

Recurso tempestivo, preparado (fls. 32/33) e sem oposição ao julgamento virtual.

Concedida a antecipação da tutela recursal (fls. 43/45), decorreu *in albis* o prazo para contraminuta (fls. 49).

É o relatório.

Cuida-se, na origem, de demanda ajuizada por Marcos Medaglia Faraone, em face de Aroldo Polli Júnior, Fernando Polli, Raquel Polli e Rafael Zaramello Cinti, na qual postula sua imissão na posse do imóvel localizado na Avenida Um, número 181, quadra 21, lote 104, no município de Americana, adquirido por meio de escritura de venda e compra após a consolidação da propriedade imobiliária em favor da credora fiduciária, “True Securitizadora S/A”.

Como é cediço, a tutela de urgência deve ser concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo, nos termos insculpidos no artigo 300 do Código de Processo Civil.

No que tange ao primeiro requisito, *“ainda que não se exija certeza jurídica sobre o direito do autor, há que se ter ao menos aparência desse direito, e, por isso, o juiz faz a apreciação da existência da pretensão do autor em um juízo de cognição sumária, e não exauriente”* (Código de Processo Civil Anotado, Editora GZ, 2016, Coord. **JOSÉ ROGERIO CRUZ E TUCCI, MANOEL CAETANO FERREIRA FILHO, RICARDO DE CARVALHO APRIGLIANO, ROGÉRIA FAGUNDES DOTTI, SANDRO GILBERT MARTINS**).

A propósito, também lecionam **NELSON NERY JUNIOR E ROSA MARIA DE ANDRADE NERY**: *“Duas situações distintas e não cumulativas entre si, ensejam a tutela de urgência. A primeira hipótese autorizadora dessa antecipação é o periculum in mora, segundo expressa disposição do CPC 300. Esse perigo, como*

requisito para a concessão da tutela de urgência, é o mesmo elemento de risco que era exigido no sistema do CPC/1973, para a concessão de qualquer medida cautelar ou em alguns casos de antecipação de tutela. Também é preciso que a parte comprove a existência da plausibilidade do direito por ela afirmado (fumus boni iuris). Assim, a tutela de urgência visa assegurar a eficácia do processo de conhecimento ou do processo de execução” (Comentários ao Código de Processo Civil, Editora Revista dos Tribunais, 2015, p.857/858).

No caso em testilha, os requisitos legais estão presentes.

Isso porque, os documentos acostados à exordial demonstram que, em razão do inadimplemento do contrato de financiamento imobiliário pelos agravados, ocorreu a consolidação da propriedade do bem em favor da empresa “True Securitizadora S/A”, credora fiduciária, que o alienou ao agravante mediante escritura pública de venda em compra, lavrada no dia 22 de janeiro de 2025 (fls. 23/280 do processo de origem).

Em face da natureza do contrato celebrado entre os recorridos e a credora fiduciária, a situação dos autos permite a aplicação da Lei nº 9.514/97, que regulamenta a alienação fiduciária de bem imóvel, de modo a ensejar a postulada imissão na posse, consoante estipulado no artigo 30 desse diploma legal, *in verbis*:

“É assegurada ao fiduciário, ao seu cessionário ou aos seus sucessores, inclusive ao adquirente do imóvel por força do leilão público de que tratam os

arts. 26-A, 27 e 27-A, a reintegração na posse do imóvel, que será concedida liminarmente, para desocupação no prazo de 60 (sessenta) dias, desde que comprovada a consolidação da propriedade em seu nome, na forma prevista no art. 26 desta Lei."

Referido entendimento, inclusive, já foi pacificado por meio da Súmula nº 04 deste E. Tribunal: *É 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".*

A propósito, já se pronunciou esta C. Câmara em casos análogos:

"Agravos de instrumento – Ação de imissão na posse – Decisão interlocutória que deferiu a tutela de urgência, autorizando a imissão da parte autora na posse do imóvel objeto da lide – Probabilidade do direito e perigo de dano devidamente demonstrados – Preenchimento dos requisitos exigidos pelo art. 300 do Código de Processo Civil – Direito potestativo do atual titular do domínio, com base no art. 1.228 do Código Civil – Demonstração da ocupação não consentida do bem – Inoponibilidade pelo devedor fiduciante, inadimplente do mútuo, em face do adquirente, terceiro de boa-fé, de eventuais vícios ou defeitos do procedimento extrajudicial arguíveis contra o credor fiduciário – Inocorrência de prejudicialidade externa – Descabimento da suspensão indefinida do processo em detrimento do lesado – Prazo para a desocupação voluntária do

imóvel que deve ser de 60 (sessenta) dias – Insubsistência da imposição da imissão na posse em prazo inferior – Inteligência do art. 30 da Lei n. 9.514/97 – Precedentes da instância superior e deste Tribunal de Justiça – Incognoscibilidade da questão suscitada envolvendo o pagamento de taxa de ocupação e demais despesas do imóvel, sob pena de supressão de instância – Matéria dependente de prévio pronunciamento pelo juízo singular – Decisão reformada – Recurso parcialmente conhecido e provido, em parte” (Agravo de Instrumento nº 2239739-25.2024.8.26.0000; Relator César Peixoto; j. 10/10/2024);

“Agravo de instrumento. Ação de imissão na posse. Insurgência contra decisão que indeferiu tutela de urgência para imissão do autor na posse de imóvel. Imóvel arrematado em leilão. Consolidação da propriedade imobiliária pelo credor fiduciário. Resistência injustificada do réu na desocupação do bem. Impedimento do exercício do direito de posse do autor. Documentos juntados à inicial comprovam a verossimilhança do direito invocado. Presentes os requisitos do artigo 300 do CPC. Tutela de urgência concedida quando do processamento do recurso. Confirmação da decisão. Prazo de 60 dias para desocupação voluntária. Aplicação do artigo 30, caput, da Lei 9.514/97, contado da intimação do réu da decisão concessiva de tutela recursal. Decisão reformada. Agravo provido” (Agravo de Instrumento nº 2129910-12.2024.8.26.0000; Relator Edson Luiz

de Queiróz; j. 13/05/2024)

Por outro lado, o perigo de dano é evidente, porquanto a não imissão do autor na posse do imóvel poderá acarretar-lhe prejuízos financeiros imprevisíveis.

Por conseguinte, satisfeitos os requisitos do artigo 300 do Código de Processo Civil, de rigor a concessão da tutela de urgência, para determinar a desocupação do imóvel pelos agravados no prazo de 60 (sessenta) dias.

Pelo exposto, **dá-se provimento ao recurso.**

DANIELA CILENTO MORSELLO

Relatora