



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000323481

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2375957-60.2024.8.26.0000, da Comarca de Santa Cruz das Palmeiras, em que é agravante COOPERATIVA DE CREDITO CREDIGUACU - SICOOB CREDIGUAÇU, é agravado WILLIAM LUIZ DE MELO E CIA LTDA. (ADMINISTRADOR JUDICIAL).

ACORDAM, em sessão telepresencial/presencial da 9ª 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 DANIELA CILENTO MORSELLO (Presidente) E WILSON LISBOA RIBEIRO.

São Paulo, 1º de abril de 2025.

CÉSAR PEIXOTO

Relator

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2375957-60.2024.8.26.0000

AGRAVANTE: COOPERATIVA DE CREDITO CREDIGUACU - SICOOB CREDIGUAÇU

AGRAVADO: WILLIAM LUIZ DE MELO E CIA LTDA.

INTERESSADO: FRANCISCO CARLOS CUNHA

INTERESSADO (TERCEIRO): F. F. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

COMARCA: SANTA CRUZ DAS PALMEIRAS

VOTO Nº 32399

Agravo de instrumento – Decisão interlocutória que deferiu a reintegração da agravada na posse do imóvel – 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 em decorrência da consolidação da propriedade em favor do credor fiduciário – Demonstração da ocupação não consentida do bem - Ausência de prova da arrematação do bem ou mesmo de pagamento do preço pelo terceiro arrematante – Art. 903 do Código de Processo Civil - Inexistência de violação ao direito de preferência – Regra disciplinada no art. 27, §2.º-B da Lei n. 9.514/97 que se aplica apenas ao devedor fiduciante - Prejudicialidade externa – Descabimento - Litigância de má-fé não caracterizada – Decisão mantida – Recurso não provido.

Agravo de instrumento manejado contra decisão interlocutória que, nos autos de ação de reintegração de posse, deferiu a reintegração da agravada na posse do imóvel de matrícula n. 6.018 do Cartório de Registro de Imóveis de Santa Cruz das Palmeiras/SP objetivando, em síntese, o reexame e a reversão do julgado com fundamento, em resumo, (i) no descabimento da medida, (ii) na arrematação do bem imóvel em hasta pública, com pagamento integral do montante, (iii) na violação ao direito de preferência e (iv) na prejudicialidade externa com a ação declaratória de manutenção da arrematação de n. 1001675-79.2024.8.26.0538.

Tempestivo, preparado, concedido o efeito suspensivo e respondido, pugnano pela aplicação de penalidade por litigância de má-fé.

Na espécie irrepreensível a decisão exarada, na medida em que se vislumbrou a probabilidade do direito e o fundado de perigo de dano para a concessão da tutela de urgência, nos termos do art. 300 do Código de Processo Civil, mormente considerando que, neste momento de cognição sumária, foi demonstrado o domínio do imóvel pela parte autora, conforme consolidação da propriedade em seu favor, Av. 27 da matrícula do imóvel, pág. 26 dos autos de origem, assim como o esbulho derivado da recusa de restituição da coisa com a ocupação indevida, daí a incidência da regra básica do art. 1.228 do Código Civil, aliado ao previsto no art. 30 da Lei n. 9.514/97, legitimando o exercício do direito potestativo de vindicação com base no poder de sequela.

Sobretudo porque o agravante, terceiro que supostamente teria adquirido o imóvel, não comprovou a arrematação do bem, uma vez que não apresentou o auto de

arrematação devidamente assinado, tampouco trouxe comprovante de pagamento do preço – muito embora tenha alegado que o fez –, aliado ao fato de que os autos de arrematação relativos à primeira e segunda praça vieram com resultado negativo, págs. 196/197, e a existência de e-mail enviado pelo próprio agravante demonstrando o desinteresse na arrematação, pág. 205, donde a regularidade, ao menos por ora, da concessão da liminar, esterilizando os argumentos da parte.

No mais, inexistiu qualquer violação ao direito de preferência previsto no art. 27, §2.º-B da Lei n. 9.514/97¹, já que o benefício foi previsto exclusivamente em favor do devedor fiduciante, em razão do exercício da posse, mediante pagamento do preço correspondente ao valor da dívida, somado às despesas, aos prêmios de seguro, aos encargos legais, às contribuições condominiais, aos tributos, inclusive os valores correspondentes ao imposto sobre transmissão inter vivos e ao laudêmio, se for o caso, não sendo tal direito extensível a terceiros.

Anote-se, ainda, que a ação declaratória de manutenção da arrematação ajuizada pelo ora agravante, autuada sob o n. 1001675-79.2024.8.26.0538, foi extinta, sem resolução do mérito, pelo indeferimento da petição inicial, por sentença proferida aos 25.02.2025, prejudicada, portanto, a tese da prejudicialidade externa ventilada pelo agravante.

De resto, não ficou configurada litigância temerária pela parte, não se verificando, por ora, leviandade ou abuso processual deliberado, passível de censura ética em pecúnia revertida à parte adversa.

Do exposto, pelo meu voto, nego provimento.

CÉSAR PEIXOTO

Relator

¹ **Art. 27, § 2º-B** Após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário e até a data da realização do segundo leilão, é assegurado ao fiduciante o direito de preferência para adquirir o imóvel por preço correspondente ao valor da dívida, somado às despesas, aos prêmios de seguro, aos encargos legais, às contribuições condominiais, aos tributos, inclusive os valores correspondentes ao imposto sobre transmissão **inter vivos** e ao laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário, e às despesas inerentes aos procedimentos de cobrança e leilão, hipótese em que incumbirá também ao fiduciante o pagamento dos encargos tributários e das despesas exigíveis para a nova aquisição do imóvel, inclusive das custas e dos emolumentos.