



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000324324

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2040696-73.2025.8.26.0000, da Comarca de Botucatu, em que é agravante MARLENE PIRES DE ALMEIDA RUBEGA, são agravados VMAF - ADMINISTRAÇÃO DE BENS IMÓVEIS E PARTICIPAÇÕES LTDA e NELSON FARINE JÚNIOR.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 20ª 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 ROBERTO MAIA (Presidente) E LIDIA REGINA RODRIGUES MONTEIRO CABRINI.

São Paulo, 1º de abril de 2025.

REBELLO PINHO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO nº 49333

Agravo de Instrumento nº 2040696-73.2025.8.26.0000

Comarca: Botucatu - 2ª Vara Cível

Agravante: Marlene Pires de Almeida Rubega

**Agravado: Vmaf Administração de Bens Imóveis e Participações Ltda e
Outro**

POSSESSÓRIA – Decisão que indeferiu o pedido de suspensão de cumprimento de mandado de reintegração de posse em favor da parte agravada – Inconsistentes as alegações da parte agravante, objetivando a reforma da r. decisão agravada - Tutela de urgência concedida para a suspensão do procedimento de consolidação de propriedade do imóvel anteriormente deferida foi revogada, inexistindo óbice para o prosseguimento da reintegração deferida. Recurso desprovido.

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento oferecido contra a r. decisão, cuja cópia se encontra a fls. 188 dos autos de origem, que indeferiu o pedido de suspensão de cumprimento de mandado de reintegração de posse em favor da parte agravada.

A parte agravante sustenta que: (a) “A AGRAVANTE postulou o pedido de suspensão da reintegração de posse alicerçada em que o processo principal 1002347-09.2024.8.26.0079, está devidamente instruído aguardando decisão final (SENTENÇA), que pode inclusive reconhecer a NULIDADE DO LEILÃO, impedindo a reintegração de posse”; (b) “(...) a medida de reintegração de posse no momento não merece prosperar, haja vista o transtorno e danos a serem gerados à uma senhora, já com idade avançada com seus 71 anos de idade, residindo há mais de 40 anos no local”; (c) “Seria de extrema prudência, importância, e cautela que assim aguarde a R. Decisão de 1ª instância, que já se encontra em fase final, ou mesmo até deslinde final da lide, para concretização da medida, considerando que a mesma pode ser totalmente reversível. Uma vez que, se assim for cumprida a medida de reintegração de posse, a AGRAVANTE terá que então desocupar seu imóvel com todos os seus desgastes, dissabores, e infortúnios, onde reside há mais de 40(quarenta anos) e se outrora vencer no mérito a medida terá sido em vão, mas os danos acarretados a AGRAVANTE, não. Pois tal medida irá

ferir diretamente um direito fundamental da AGRAVANTE, que é o direito à moradia, garantido e assegurado por lei, no artigo 6º da Constituição Federal, sem contar todos os prejuízos advindo”; (d) “(...) a presente medida ora concedida NÃO trará nenhum prejuízo ao AGRAVADO, que ingressou no respectivo no feito como terceiro interessado, pois seu pedido contempla cobrança com taxa de ocupação” e (e) “(...) foi reconhecida a conexão para evitar decisões conflitantes” remetam-se os autos ao Distribuidor para redistribuição por dependência ao processo nº 1000529-22.2024.8.26.0079 da 2ª Vara Cível local”.

A parte agravada ofereceu resposta (fls. 38/45), insistindo que: (a) “(...) bem claro estão os atos meramente protelatórios que a agravante vem travando, com o mero propósito de se manter na propriedade que já lhe pertence mais, desde quando voluntariamente ofereceu em garantia ao contrato de mútuo, estabelecido com credor fiduciário e definitivamente, com a consolidação da propriedade por inadimplemento contratual desde 07/06/2.023, como observamos no recorte da AV.11/3.437”; (b) “Todo processo foi conduzido por oficial de cartório, dotado de fé pública e auxiliar da justiça. Todos os argumentos trazidos aos autos, tanto nas alegações iniciais do processo 1002347-09.2024.8.26.0079, bem como na contestação do presente processo 1000529.22.2024.8.26.0079, foram de meramente afirmar irregularidades, nos processos de consolidação da propriedade e dos leilões promovidos, não trazendo um mínimo de probabilidade que infirmasse a convicção jurisdicional, que justificasse a suspensão do mandado de reintegração expedido. Tais alegações são juris tantum e devem ser provadas, que até o presente momento, não se desincumbiu e nem provou” e (c) “O direito dos agravados é líquido e certo, por comando da lei 9.514/97, notadamente pelo artigo 30, combinado com o artigo 23, portanto, sucessores legítimos na propriedade, adquirida em leilão público, conduzido por leiloeiro autorizado e por ora, indevidamente ainda em posse da agravante”.

O recurso foi processado sem atribuição de efeito suspensivo (fls. 61/62).

É o relatório.

1. Trata-se de ação de reintegração de posse promovida por Vmaf Administração de Bens Imóveis e Participações Ltda contra Marlene Pires de Almeida Rubega, relativamente ao imóvel localizado na Rua Vicente Bertocchi, nº 977, Botucatu/SP, registrado sob a matrícula nº 3.437 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Botucatu/SP, com pedido de fixação de taxa de ocupação do bem.

Após o deferimento do pedido de expedição de mandado de reintegração de posse (fls. 143, 154 e 170 dos autos de origem), a parte agravante formulou pedido de suspensão da ação, ante o ajuizamento da ação nº 1002347-09.2024.8.26.0079 – MM Juízo de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Botucatu, na qual há alegação de nulidade de leilão em que a parte agravada adquiriu a propriedade do bem (fls. 171/172 dos autos de origem).

A r. decisão agravada foi assim proferida:

“Vistos.

Fls. 181/183: Ciente.

Com relação ao pedido de suspensão do cumprimento do mandado, indefiro, observado o conteúdo da decisão de fl. 143.

Fl. 185: Expeça-se novo mandado de reintegração de posse, devendo a parte interessada fornecer os meios e entrar em contato com o oficial de justiça, junto a Central de Mandados.

Intime-se”.

2. A pretensão recursal da parte agravante é de reforma da r. decisão agravada para “anular o ato decisório, que deferiu o mandado de reintegração de posse”, suspendendo o feito “até deslinde final do feito 1002347-09.2024.8.26.0079”.

3. Torna-se sem efeito a certidão de fls. 64, ante o oferecimento de resposta pela parte agravada a fls. 38/45.

4. Mantém-se a r. decisão agravada.

A parte agravante objetiva a reforma da r. decisão agravada que indeferiu o pedido de suspensão de cumprimento de mandado de reintegração de posse em favor da parte agravada do imóvel localizado na Rua Vicente Bertocchi, nº 977, Botucatu/SP, registrado sob a matrícula nº 3.437 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Botucatu/SP, sob as alegações de que: **(a)** ajuizou a ação nº 1002347-09.2024.8.26.0079, que foi distribuída por dependência ao processo de origem ao MM Juízo de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Botucatu, na qual há alegação de nulidade de leilão em que a parte agravada adquiriu a propriedade do bem e lastreia o pedido de reintegração de posse e **(b)** é pessoa idosa, sendo certo que a desocupação do imóvel é medida gravosa.

Ainda que lamentáveis os fatos narrados pela parte agravante, inconsistentes as alegações da parte agravante objetivando a reforma da r. decisão agravada, porque: **(a)** os documentos que instruem a inicial da ação de origem revelam que a parte agravada adquiriu a propriedade do imóvel objeto do litígio, por meio de arrematação em leilão extrajudicial do bem e após a lavratura de escritura pública em 27.09.2023 (Av.12 e R.13 – fls. 21/24 dos autos de origem); **(b)** em 20.12.2023, a parte agravante foi notificada para desocupar o imóvel, quedando-se inerte (fls. 25/28 dos autos de origem); **(c)** em contestação apresentada em 19.03.2024, a parte agravante arguiu a nulidade do leilão extrajudicial, tendo em vista que não houve citação de condômino para purgação da mora e nem mesmo

citação dos demais ocupantes (fls. 66/73 dos autos de origem), alegações estas que se configuram como direito alheio, em hipótese em que não há autorização legal para a sua defesa (CPC, art. 18); **(d)** a ação nº 1002347-09.2024.8.26.0079 - MM Juízo de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Botucatu, ajuizada pela parte agravante em 18.03.2024, objetivando a declaração de nulidade do leilão extrajudicial está fundamentada nos seguintes argumentos: **(d.1)** terceiro condômino não foi intimado acerca do leilão do bem imóvel e **(d.2)** o imóvel foi arrematado por preço vil, considerando apenas e tão somente avaliações unilaterais emitidas por corretores de imóveis, em situação em que a tutela de urgência concedida para a suspensão do procedimento de consolidação de propriedade do imóvel anteriormente deferida (fls. 129/130 daqueles autos) foi revogada (fls. 150/151 daqueles autos), inexistindo óbice para o prosseguimento da reintegração deferida.

Nesse sentido, a orientação deste Eg. Tribunal de Justiça: **(a)** “Agravado de instrumento. **Reintegração de posse. Imóvel financiado mediante alienação fiduciária. Arrematação do bem em leilão. Liminar deferida em favor dos terceiros adquirentes. Inconformismo externado pelo recorrido que não prospera. Prova de consolidação da propriedade e também de aquisição do bem pela parte agravada. Alegação de irregularidade na execução extrajudicial do imóvel que não infirma o direito dos arrematantes, terceiros de boa-fé.** Eventual prejuízo deve ser discutido em ação autônoma. Súmula 05 deste E. Tribunal de Justiça. Precedentes. Decisão mantida. Recurso desprovido” (18ª Câmara de Direito Privado, Agravado de Instrumento nº2311867-43.2024.8.26.0000, rel. Des. Sergio Gomes, j. 16/12/2024, o destaque não consta do original); **(b)** “Agravado de instrumento. **Ação de imissão na posse. Decisão interlocutória que deferira o pedido de tutela antecipada. Consolidada a propriedade do imóvel, é legalmente assegurado ao adquirente do imóvel por força de leilão extrajudicial a imissão liminar de posse do imóvel, consoante disciplina do art. 30 da Lei n. 9.514/1997. Propositura de ação anulatória de execução extrajudicial, ainda pendente de julgamento definitivo, que não é causa impeditiva ou suspensiva do ajuizamento da ação de reintegração na posse do imóvel cuja propriedade fiduciária consolidou-se.** Não caracterizada a prejudicialidade externa na forma do art. 313, V, 'a', do CPC. Requisitos legais do art. 300 do CPC preenchidos. Decisão mantida. Agravado desprovido” (7ª Câmara de Direito Privado, Agravado de Instrumento nº2236744-44.2021.8.26.0000, rel. Des. Rômulo Russo, j. 15/02/2022, o destaque não consta do original) e **(c)** “Agravado de Instrumento – **Liminar de reintegração de posse – Deferimento em favor da parte agravada – Admissibilidade – Alegação de nulidade do procedimento extrajudicial previsto na Lei 9.514/97, por falta de intimação pessoal do devedor para purgar a mora, bem como em relação aos leilões extrajudiciais – Descabimento – Inteligência do artigo 30 da Lei nº 9.514/1997 – Credor fiduciário que se tornou proprietário do imóvel – Decisão liminar que deve ser mantida – Fixação do prazo de 60 dias para desocupação voluntária, nos do artigo 30, caput, da Lei 9.514/97 que também deve ser mantida** - Recurso improvido” (14ª Câmara de Direito Privado, Agravado de Instrumento nº2170330-93.2023.8.26.0000, rel. Des. Thiago de Siqueira, j.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

24/08/2023, o destaque não consta do original).

Sendo assim, é de se reconhecer que a prova produzida, ainda que em sede de cognição sumária, gera o convencimento do direito da parte agravada no que se refere à reintegração de posse no imóvel objeto do litígio, sendo, de rigor, a manutenção da r. decisão agravada.

5. Em resumo, o recurso deve ser desprovido.

Ante o exposto, **nega-se provimento ao recurso.**

Manoel Ricardo Rebello Pinho

Relator