



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000327897

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2065523-51.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante ALINNE AGUIAR TAVARES BUSSOLETTI, é agravado DANIEL BARATA ZICMAN.

ACORDAM, em 5ª 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 Exmos. Desembargadores JOÃO BATISTA VILHENA (Presidente) E EMERSON SUMARIVA JÚNIOR.

São Paulo, 2 de abril de 2025.

MOREIRA VIEGAS
RELATOR
Assinatura Eletrônica

Agravo de Inst.: 2065523-51.2025.8.26.0000
Comarca: São Paulo
Agravante: Alinne Aguiar Tavares Bussoletti
Agravado: Daniel Barata Zicman

DIREITO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. IMISSÃO NA POSSE. RECURSO NÃO PROVIDO.

I. Caso em Exame

Agravo de instrumento interposto contra decisão que deferiu liminar em ação de imissão na posse, proposta pelo adquirente de imóvel em leilão extrajudicial, contra ocupante do bem. A agravante alega ilegitimidade passiva e irregularidades no procedimento de execução extrajudicial.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em verificar a presença dos pressupostos para concessão da tutela antecipada e a legitimidade passiva da ocupante do imóvel.

III. Razões de Decidir

3. A probabilidade do direito do autor está demonstrada pela consolidação da propriedade em favor do credor fiduciário e subsequente arrematação do imóvel.

4. O risco de dano irreparável está presente, pois a demora na imissão na posse pode causar prejuízos ao proprietário, que arca com custos do imóvel sem poder ocupá-lo.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso não provido.

Tese de julgamento: 1. A ação de imissão na posse pode ser movida contra o ocupante do imóvel, que possui legitimidade passiva. 2. A existência de ação anulatória do procedimento extrajudicial não impede a imissão na posse do adquirente em leilão.

Legislação Citada:

CPC, art. 1.019, I; art. 300; art. 313, IV “a”; Código Civil, art. 1.228.

Jurisprudência Citada:

TJSP, Agravo de Instrumento 2238740-82.2018.8.26.0000, Rel. Moreira Viegas, j. 17/12/2018.

TJSP, AP 1059709-50.2017.8.26.0002, Rel. Luiz Eurico, j. 17/09/2018.

TJSP, Agravo de Instrumento 2115086-48.2024.8.26.0000, Rel. Marcus Vinicius Rios Gonçalves, j. 03/05/2024.

VOTO Nº 42265

Agravo de instrumento tirado em face da r. decisão de fls. 306/308, que, em autos de ação de imissão na posse, nada

reconsiderou quanto à concessão da liminar às fls. 38 e entendeu que a ação proposta pelo Espólio em face do credor fiduciário não configura prejudicialidade externa, bem como que a ação de imissão na posse pode ser proposta contra qualquer ocupante do imóvel arrematado.

Sustenta a agravante, em breve síntese, que, antes da distribuição desta foi aforada ação pelo espólio a fim de que o Banco não consolidasse a propriedade autos n. 1002006-98.2021.8.26.0010, sendo que no STJ o tema foi afetado com determinação de sobrestamento do feito em setembro de 2024, o que foi descumprido pelo Banco, o qual seguiu com o processo extrajudicial. Alega que, embora a decisão indique que a imissão vale tanto para o devedor fiduciário quanto para seus sucessores, não verificou o elementar, qual seja, que em caso de devedor fiduciário morto, deverá constar no polo passivo obrigatoriamente seu espólio, e não o herdeiro que não tem relação direta com a matrícula do bem imóvel em questão. Afirma que não houve a devida intimação dos leilões e que o devedor-sucessor fiduciário tem o direito de recompra do bem antes de sua alienação, o que não foi respeitado no caso em questão. Pugna pela concessão de efeito suspensivo contra a decisão de fl. 38.

Recurso processado, sem efeito suspensivo, pois em que pesem as razões apresentadas, não vislumbro presentes os requisitos necessários à concessão da medida liminar: relevância da fundamentação na forma da verossimilhança do direito alegado, e; lesão grave e de difícil reparação (art. 1.019, I, CPC). Isento de preparo.

Não houve intimação da parte contrária para apresentar contraminuta, e dispensadas as informações, por tratar-se de matéria estritamente de direito.

É o relatório.

O agravo não merece provimento.

O presente agravo de instrumento foi interposto contra decisão que deferiu o pedido de liminar, assim, somente é possível manifestação, nesta instância, com relação à presença ou não dos pressupostos autorizadores para a sua concessão. A eventual apreciação do mérito da ação acarretaria na antecipação do julgamento do feito, antes do pronunciamento do juízo de primeiro grau, o que é vedado pelo ordenamento legal.

Assim, este E. Tribunal, por ora, só tem competência para analisar os pressupostos necessários à concessão da tutela antecipada, pretendida pela autora da demanda, bem sejam: a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo, caso a prestação jurisdicional pretendida não venha no tempo necessário para assegurar o exercício do direito reivindicado (art. 300, do CPC).

O conjunto probatório dos autos realmente conduz a um juízo de a probabilidade do direito do autor, uma vez que, como bem aduziu o MM. Juízo *a quo*, os documentos que instruem a inicial demonstram que houve consolidação da propriedade do imóvel em favor do Banco Bradesco S/A (fls. 8/10 da origem) e que o bem foi posteriormente adquirido em leilão extrajudicial pelo autor (fl. 12 da origem).

Assim, se a aquisição do bem foi efetivada, mediante procedimento extrajudicial de excussão, restando a propriedade fiduciária do imóvel consolidada em favor do agravado, inviável, neste momento, impedir a imissão na posse do adquirente. Aplica-se à hipótese a Súmula nº 5 deste E. Tribunal de Justiça, de seguinte teor:

Súmula 5: *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.

O fato de existir ação de contestação da consolidação da propriedade, movida pela agravante em face da instituição financeira não gera o dever de suspensão do presente feito, nos termos do art. 313, IV "a" do CPC, visto, que a referida discussão extrapola os limites da relação jurídica em exame.

Vale dizer, são relações jurídicas distintas e autônomas aquela mantida entre o agente financiador e a agravante, objeto da ação anulatória de leilão extrajudicial, e aquela existente entre a agravante e o agravado, que é discutida nestes autos.

Diante disto, não são oponíveis ao agravado os argumentos relativos à regularidade ou não do procedimento de execução extrajudicial promovido pelo agente financeiro.

Não bastasse, na espécie, também se verifica presente o requisito legal do "risco de dano irreparável ou de difícil reparação", consubstanciado no fato de que a demora na imissão na posse pode acarretar diversos prejuízos ao efetivo proprietário do imóvel que não poderá ocupá-lo, já sendo obrigado a arcar com os pagamentos de IPTU e taxas condominiais, enquanto a agravante continua a se beneficiar em haver moradia às custas de outrem.

Em casos análogos, assim tem se posicionado este E. Tribunal:

AGRAVO DE INSTRUMENTO — IMISSÃO NA POSSE — Liminar — Requisitos do art. 300 do

CPC verificados — Inviabilidade de, neste momento, impedir a imissão na posse dos adquirentes que arremataram o bem em leilão, inclusive já cancelado em primeira instância da esfera judicial própria — não se pode beneficiar devedor contumaz a continuar possuindo moradia às custas de outrem — **discussão relativa ao direito de renegociação do contrato de financiamento inadimplido e anulação de ato jurídico movida pelo primitivo adquirente em face do credor fiduciário é estranha aos autores - Súmula nº 5 e precedentes deste TJSP** — decisão mantida - Recurso não provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2238740-82.2018.8.26.0000; Relator (a): Moreira Viegas; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Bernardo do Campo - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 17/12/2018; Data de Registro: 17/12/2018) - grifei

POSSE - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA — BEM IMÓVEL — AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE — ARREMATÇÃO DO BEM EM LEILÃO - PROCEDIMENTO REGULAR - SUSPENSÃO DA EMISSÃO EM RAZÃO DE AÇÃO ANULATÓRIA EM TRÂMITE — NÃO CABIMENTO — RECURSO NÃO PROVIDO (AP 1059709-50.2017.8.26.0002; Relator (a): Luiz Eurico; j. 17/09/2018). - grifei

IMISSÃO DE POSSE - Pleito ajuizado pelos arrematantes do imóvel em sede de execução

extrajudicial - Sentença de procedência - Decisão mantida - **Comprovação da posse injusta do apelante** - Aventada prejudicialidade externa objetivando a suspensão do feito - Descabimento - **Questões referentes ao contrato de alienação fiduciária e retomada do imóvel discutidas em ação própria, assim como da suposta ação anulatória em curso perante a Justiça Federal não são causas impeditivas ou suspensivas do ajuizamento da presente ação de imissão na posse do imóvel, cuja propriedade fiduciária se consolidou** - Incidência, ademais, das Súmulas 4, 5 e 20 desta Corte - Recurso desprovido. (AP 1008050-24.2017.8.26.0609; Relator (a): Galdino Toledo Júnior; Órgão Julgador: j. 28/08/2018). - grifei

AGRAVO DE INSTRUMENTO E AGRAVO INTERNO. **Posse. Ação de Imissão na Posse. Expedição de mandado. Suspensão. Descabimento. Imóvel sub judice adquirido pelo Agravante por meio de Alienação Fiduciária que foi alienado em Leilão Extrajudicial pelos Agravados** . Ausência de desocupação voluntária. **Ação anulatória que não impede a expedição do mandado. Inteligência das Súmulas 04 e 05 deste Tribunal. Ausência de prejudicialidade** . Revogação do efeito suspensivo concedido. AGRAVO DE INSTRUMENTO NÃO PROVIDO E PREJUDICADO O AGRAVO INTERNO. (AI 2004347-18.2018.8.26.0000; Relator (a): Penna Machado; j. 28/03/2018). - grifei

*AGRAVO DE INSTRUMENTO – Ação de imissão na posse - Tutela de urgência - **Alienação Fiduciária - Aquisição de imóvel em leilão - Insurgência contra decisão que revogou a liminar anteriormente deferida e determinou a suspensão da demanda até a decisão final dos outros processos (ação de revisão de cláusula contratual e ação anulatória de ato jurídico), na qual a parte contende com o Banco Santander Brasil S/A - Demonstração de que o agravante é o atual proprietário da coisa - Terceiro de boa-fé que adquire de agente financeiro imóvel objeto de arrematação extrajudicial tem direito à imissão na posse – Decisão reformada.*** (Al 2101849-25.2016.8.26.0000; Relator (a): José Roberto Furquim Cabella; j. 10/01/2017). - grifei

Com relação à tese de ilegitimidade da parte ré nos autos, tampouco merece prosperar.

É que a ação de imissão na posse é aquela movida pelo proprietário contra o possuidor, ou seja, possui legitimidade passiva aquele que ocupa o imóvel e que detém a sua posse.

Nesse contexto, considerando que a agravante é a atual ocupante do bem, configurada a sua legitimidade passiva no feito originário, até mesmo em razão da inteligência do art. 1.228, do Código Civil, que prevê: “O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha .”

Nesse sentido já decidiu esse E. Tribunal:

IMISSÃO NA POSSE - Ação ajuizada pelo proprietário tabular - Decisão que deferiu a liminar para imitar o autor na posse do imóvel – Inconformismo do requerido – Alegação de que o imóvel foi adquirido anteriormente por terceiro – Descabimento - Propriedade que se adquire com o registro do título aquisitivo e que habilita os seus titulares a usar e usufruir do bem - Imissão na posse que é consequência da transmissão da propriedade - Réu que não comprovou a causa de sua posse – **Legitimidade passiva que decorre de o réu ser ocupante do imóvel** - Inteligência dos artigos 1227, 1228 e 1245 do Código Civil - Decisão mantida – Recurso desprovido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2115086-48.2024.8.26.0000; Relator (a): Marcus Vinicius Rios Gonçalves; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de Barretos - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 03/05/2024; Data de Registro: 03/05/2024) - grifei

AGRAVO DE INSTRUMENTO. IMISSÃO NA POSSE. ILEGITIMIDADE PASSIVA. Insurgência contra decisão que indeferiu a preliminar alegada pela corré. Não acolhimento. **A ação de imissão na posse é aquela movida pelo proprietário contra o possuidor, ou seja, possui legitimidade passiva aquele que ocupa o imóvel e que detém a sua posse. Considerando que a agravante é a atual ocupante do bem, configurada a sua legitimidade passiva.** Decisão mantida. RECURSO DESPROVIDO. (TJSP; Agravo de Instrumento

2280067-31.2023.8.26.0000; Relator (a): Clara Maria Araújo Xavier; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santos - 8ª Vara Cível; Data do Julgamento: 23/01/2024; Data de Registro: 23/01/2024) - grifei

LEGITIMIDADE PASSIVA- Ação de imissão na posse – **Corréus ocupantes não integrantes dos negócios jurídicos relacionados ao imóvel objeto da lide – Alegação de ilegitimidade – Descabimento – Em tese, cabe ao proprietário ingressar com a demanda contra quem quer que injustamente possua o bem – Condição de ocupantes do imóvel justifica sua presença no polo passivo da relação processual** – Preliminar rejeitada; TUTELA ANTECIPADA – Ação de imissão na posse – Corréu compromissário comprador do bem que questiona a cessão de direitos supostamente por ele firmada em favor do 'de cujus', cujo espólio é o autor da ação petítória – Ainda não confirmada a qualidade de proprietário do requerente, já que tal informação, a princípio, não é confirmada pela matrícula obtida junto ao cartório de registro imobiliário local – Situação fática, ademais, que perdura há longa data – Ausentes os requisitos legais para a antecipação de tutela – Liminar revogada – Recurso parcialmente provido (TJSP; Agravo de Instrumento 2003554-50.2016.8.26.0000; Relator (a): Rui Cascaldi; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Jardinópolis - 1ª Vara



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Judicial; Data do Julgamento: 11/08/2016; Data de Registro: 11/08/2016) - grifei

Nesse diapasão conclui-se que a r. decisão recorrida está correta e deve ser integralmente mantida.

Pelo exposto, nega-se provimento ao recurso.

JOÃO FRANCISCO MOREIRA VIEGAS
Relator