



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000329755

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2084222-90.2025.8.26.0000, da Comarca de Santos, em que são agravantes VAGNER DE OLIVEIRA e SILVIA MARIA DE JESUS OLIVEIRA, é agravado SCHMIDT ADMINISTRADORA DE BENS LTDA..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 1ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ALBERTO GOSSON (Presidente), CLAUDIO GODOY E ALEXANDRE MARCONDES.

São Paulo, 2 de abril de 2025.

ALBERTO GOSSON
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Comarca: **Foro de Santos/1ª Vara Cível**
Processo nº: **2084222-90.2025.8.26.0000**
Origem nº: **1005231-80.2025.8.26.0562**
Agravante (s): **SILVIA MARIA DE JESUS OLIVEIRA E VAGNER DE OLIVEIRA**
Agravado (s): **SCHMIDT ADMINISTRADORA DE BENS LTDA.**
Juiz Prolator da decisão agravada: RAUL MARCIO SIQUEIRA JUNIOR

VOTO N.º 33.642

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE. DECISÃO AGRAVADA QUE DEFERIU A LIMINAR PARA AUTORIZAR A RETOMADA DA POSSE DO IMÓVEL. Imóvel adquirido de boa-fé em leilão extrajudicial. Comprovada a consolidação da propriedade em nome da credora fiduciária e a posterior alienação do bem à agravada. Ausência de concessão de efeito suspensivo na ação anulatória movida pelos agravantes. Liminar de imissão na posse autorizada, nos termos do artigo 30 da Lei nº 9.514/97 e das Súmulas nº 4 e nº 5 do TJSP. Cabível, no entanto, ampliação do prazo para desocupação voluntária para 60 (sessenta) dias, nos termos da legislação mencionada. Recurso parcialmente provido.

Vistos,

VAGNER DE OLIVEIRA e SILVIA MARIA DE JESUS OLIVEIRA agravam de instrumento da r. decisão interlocutória de fls. 30/31 que, nos autos da ação de imissão na posse cumulada com cobrança de taxa de ocupação que lhe move **SCHMIDT ADMINISTRADORA DE BENS LTDA**, deferiu a liminar para autorizar a retomada da posse do imóvel, concedendo prazo de 15

(quinze) dias para desocupação, sob pena de imissão coercitiva.

Inconformados, os agravantes alegam que movem ação anulatória em face do Banco Bradesco para discussão de irregularidades na alienação do imóvel em questão. Afirmam que não foram devidamente notificados sobre a purga da mora e as datas do leilão extrajudicial. Defendem ser necessária a manutenção na posse do bem até o julgamento final da referida ação.

Complementam que o prazo deferido para desocupação é exíguo e não atende o disposto pelo artigo 30 da Lei nº 9.514/97 que prevê 60 (sessenta) dias para casos análogos de reintegração de posse.

Assim, requerem a concessão do efeito suspensivo e, ao final, o provimento do recurso para revogar a liminar deferida ou, subsidiariamente, que seja ampliado o prazo.

Recurso tempestivo, isento de preparo e respondido (fls. 73/90).

A antecipação da tutela recursal foi parcialmente deferida pelo despacho de fls. 91/93.

É o relatório.

O recurso comporta parcial provimento.

Da análise dos autos, verifica-se que a parte autora, ora agravada, busca a imissão na posse do imóvel em discussão, adquirido em leilão extrajudicial realizado em dezembro de 2024.

A matrícula do imóvel demonstra a consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário – Banco Bradesco S.A. (fls. 61/64 a.p.), com posterior alienação do bem à agravada, conforme contrato de venda e compra de fls. 55/60 (a.p.).

Ademais, não há notícia de concessão de qualquer efeito suspensivo na ação anulatória nº 1003448-53.2025.8.26.0562 movida pelos agravantes, e a discussão acerca de eventual irregularidade no leilão é incabível nesta seara.

Assim, diante da boa-fé do adquirente do imóvel, é mesmo cabível a liminar de imissão de posse, nos termos do artigo 30 da Lei nº 9.514/97 e das Súmulas nº 4 e nº 5 do TJSP:

Art. 30. 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.

Súmula 4: 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.

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.

Por outro lado, o prazo para desocupação voluntária deverá ser de 60 (sessenta) dias, nos termos do mencionado artigo 30, motivo pelo qual a decisão comporta reforma para ampliação do prazo

deferido.

Confira-se os seguintes precedentes:

DIREITO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. IMISSÃO NA POSSE. LEILÃO PÚBLICO. PRAZO DE DESOCUPAÇÃO. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. I. Caso em Exame Agravo de Instrumento interposto contra decisão que deferiu liminar de imissão na posse em ação de imissão na posse cumulada com indenização por danos materiais. O imóvel foi adquirido em leilão público, e a decisão determinou a desocupação em 15 dias. O agravante alega nulidade do leilão e conexão com processos na Justiça Federal. II. Questão em Discussão A questão em discussão consiste em avaliar a validade da imissão na posse e o prazo adequado para desocupação do imóvel, considerando a alegação de nulidade do leilão e a conexão com outros processos judiciais. III. Razões de Decidir A legislação que rege a alienação fiduciária assegura ao adquirente do imóvel em leilão o direito à imissão na posse, independentemente de discussões sobre a execução extrajudicial. **A documentação apresentada pelo agravante não comprova verossimilhança suficiente para sustar a imissão na posse, mas há incorreção no prazo de desocupação, que deve ser de 60 dias conforme a Lei nº 9.514/97.** IV. Dispositivo Recurso parcialmente provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2397292-38.2024.8.26.0000; Relator (a): Enéas Costa Garcia; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Itapevi - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 24/03/2025; Data de Registro: 24/03/2025, destaquei)

DIREITO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. IMISSÃO NA POSSE. PARCIAL PROVIMENTO. I. Caso em Exame Agravo de instrumento interposto contra **decisão que deferiu pedido de tutela antecipada em ação de imissão na posse, com base na comprovação de aquisição do imóvel por leilão extrajudicial.** A agravante alega vícios no procedimento de execução extrajudicial e pleiteia a concessão de efeito suspensivo ao recurso, além de ampliação do prazo de desocupação do imóvel. II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em verificar a presença dos pressupostos para a concessão da tutela antecipada e a possibilidade de ampliação do prazo para

desocupação do imóvel. III. Razões de Decidir 3. Comprovada a aquisição do imóvel por leilão extrajudicial, a probabilidade do direito do autor está presente, conforme registro imobiliário. 4. O risco de dano irreparável se configura pela impossibilidade dos proprietários ocuparem o imóvel, enquanto a agravante permanece no local. A relação jurídica entre a agravante e a instituição financeira não impede a imissão na posse dos novos adquirentes. IV. Dispositivo e Tese 5. Recurso parcialmente provido para ampliar o prazo de desocupação voluntária para 60 dias. Tese de julgamento: 1. A tutela antecipada é cabível quando comprovada a aquisição do imóvel por leilão extrajudicial. 2. **É razoável a ampliação do prazo de desocupação para 60 dias, com base no art. 30 da Lei n. 9.514/97.** Legislação Citada: CPC, art. 300; CC, arts. 1.227, 1.228; Lei n. 9.514/97, art. 30. Jurisprudência Citada: TJSP, Agravo de Instrumento 2204554-57.2023.8.26.0000, Rel. Pedro de Alcântara da Silva Leme Filho, 8ª Câmara de Direito Privado, j. 20.09.2023. TJSP, Agravo de Instrumento 2049113-20.2022.8.26.0000, Rel. Schmitt Corrêa, 3ª Câmara de Direito Privado, j. 26.04.2022. TJSP, Agravo de Instrumento 2232901-71.2021.8.26.0000, Rel. J.L. Mônaco da Silva, 5ª Câmara de Direito Privado, j. 22.11.2021. TJSP, Agravo de Instrumento 2139760-95.2021.8.26.0000, Rel. Natan Zelinschi de Arruda, 4ª Câmara de Direito Privado, j. 16.08.2021. (TJSP; Agravo de Instrumento 2037470-60.2025.8.26.0000; Relator (a): Moreira Viegas; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 15/12/2011; Data de Registro: 19/03/2025, destaqueei)

AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE – Decisão interlocutória deferiu a imissão do agravado na posse do imóvel arrematado em leilão extrajudicial, no prazo de 30 dias – De fato, a lei 9.514/97, prevê em seu art. 30 o prazo de 60 dias para desocupação voluntária do bem, o que não foi observado pelo juiz de primeiro grau – O imóvel deverá ser desocupado, sob pena de desocupação coercitiva – Justiça Gratuita indeferida, com determinação de recolhimento das despesas deste recurso – RECURSO PROVIDO EM PARTE, COM DETERMINAÇÃO. (TJSP; Agravo de Instrumento 2396679-18.2024.8.26.0000; Relator (a): Benedito Antonio Okuno; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de Cubatão - 2ª Vara; Data do Julgamento: 13/03/2025; Data de Registro: 13/03/2025)



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ante o exposto, **dá-se parcial provimento** ao recurso para que a desocupação voluntária ocorra no prazo de 60 (sessenta) dias, nos termos do artigo 30 da Lei nº 9.514/97.

É como voto.

Alberto Gosson
Relator