



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000334588

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002995-63.2024.8.26.0604, da Comarca de Sumaré, em que é apelante JHONY WILIAN DE OLIVEIRA (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado VICTOR GABRIEL NAIDHIG DE SOUZA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 23ª 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 RÉGIS RODRIGUES BONVICINO (Presidente) E LÍGIA ARAÚJO BISOGNI.

São Paulo, 3 de abril de 2025.

CLAUDIA SARMENTO MONTELEONE

Relatora

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO nº 1002995-63.2024.8.26.0604
COMARCA: Sumaré — 4ª Vara Cível
APELANTE: Jhony Wiliian de Oliveira
APELADO: Victor Gabriel Naidhig de Souza

Voto nº 11.146

**DIREITO CIVIL. APELAÇÃO.
REINTEGRAÇÃO DE POSSE.**

I. Caso em Exame

Reintegração de posse. Esbulho possessório após aquisição de imóvel em leilão público. Alegação de venda anterior do imóvel a terceiros e existência de processo para anulação do leilão.

II. Questão em Discussão:

Verificar a possibilidade de suspensão da reintegração de posse devido à ação anulatória do leilão, a validade da alienação do imóvel pelo réu sem anuência da credora fiduciária.

III. Razões de Decidir:

A ação anulatória não impede o andamento da reintegração de posse, pois são processos distintos. A alienação do imóvel pelo réu sem anuência da credora fiduciária é irregular, não surtindo efeitos em relação à empreendedora.

IV. Dispositivo e Tese:

Recurso não provido.

Tese de julgamento: 1. A ação anulatória não impede a reintegração de posse. 2. A alienação de imóvel sem anuência da credora fiduciária é ineficaz.

Vistos.

Trata-se de Ação de “Reintegração de Posse c.c Pedido de Tutela de Urgência” movida por Victor Gabriel Naidhig de Souza contra Jhony William de Oliveira alegando ter adquirido o imóvel descrito no feito em leilão público realizado no dia 31/05/2023. Sustentou a existência de 02 construções irregulares no local, que não constavam no edital do leilão ou na matrícula do imóvel, configurando esbulho possessório. Requereu a reintegração de posse.

Houve a concessão da tutela de urgência para o Réu proceder à desocupação voluntária do imóvel (fl. 52).

Em contestação (fls. 64/73) o Réu informou que adquiriu o imóvel em 12/09/2009 e o vendeu para Maria de Fatima Toledo em 02/06/2011. Alegou que metade do lote foi vendido para Gesimiel Rodrigues Ferreira e que foram realizadas duas construções no imóvel. Aduziu que faltam 09 parcelas para a quitação do bem e que houve renegociação da dívida com a imobiliária. Salientou que as empreendedoras tinham ciência da venda do lote pelo Réu. Ressaltou a existência de processo para anulação do leilão e a impossibilidade da reintegração de posse. Salientou o direito de preferência.

Sobreveio a r. Sentença (fls. 190/194) que julgou procedente a ação, para tornar definitiva a tutela de urgência, com a expedição da ordem de imissão na posse ao Autor e desocupação forçada do Réu.

Apelou o Réu (fls. 199/204) pleiteando a concessão do efeito suspensivo ao recurso e alegando que efetuou a venda do imóvel para terceiros, com ciência da empreendedora. Aduziu a existência de processo para anulação do leilão e que Maria de Fatima Toledo reside no local, postulando a suspensão do feito até a prolação de decisão naqueles autos. Requereu a reforma da Sentença.

Contrarrazões às fls. 208/219 arguindo,

em preliminar, o indeferimento do pedido de efeito suspensivo ao recurso e a não observância, pelo Réu, do princípio da dialeticidade.

Em sede de juízo de admissibilidade, verifica-se que o recurso é tempestivo, dispensado o preparo ante a concessão dos benefícios da justiça gratuita, deferida na r. Sentença (fls. 190/194).

É o relatório.

A pretensão deduzida não merece acolhida.

A ação anulatória não obsta o regular andamento da reintegração de posse, por se tratar de processos com partes, objetos e pedidos distintos, inexistindo sequer conexão entre as demandas.

Ademais, não pode o Apelado ser impedido do exercício regular de seu direito de propriedade e de posse do imóvel, adquirido por meio de arrematação em leilão, cuja alienação deve ser considerada perfeita e acabada, na forma do art. 903, *caput*, do CPC.

Eventual nulidade existente no procedimento do leilão não pode ser oponível ao Apelante, cuja boa-fé é presumida, mesmo porque a aquisição do imóvel já foi registrada na matrícula do bem (fls. 27/33).

Ademais, eventual procedência da ação anulatória não impede o ajuizamento de ação indenizatória pelos atuais moradores do imóvel objeto da reintegração de posse.

Nesse sentido:

“Agravos de instrumento. Imissão na posse. Tutela de urgência deferida. Retenção por benfeitorias não concedida. Preliminar. Ilegitimidade ativa da pessoa jurídica. Afastamento.

Firma individual. Pessoa jurídica se confunde com a pessoa física. Interpretação do artigo 966 do Código Civil. **Suspensão do processo. Questão prejudicial externa. Não cabimento. Âmbito da ação de imissão na posse com objeto e causas de pedir diferentes. Procedimentos distintos e incompatíveis à ação anulatória de leilão. Inviabilidade da apreciação das questões relativas à nulidade do procedimento, pendentes de apreciação na ação anulatória em curso. Alienação realizada em favor da agravada, até a definição da ação anulatória, considerada perfeita e acabada.** Retenção por benfeitorias. Alegações genéricas. Ausência de prova inequívoca. Comprometimento da verossimilhança. Decisão mantida. Resultado. Preliminar rejeitada. Agravo de instrumento não provido.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2038067-97.2023.8.26.0000; Relator (a): Edson Luiz de Queiróz; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro de Sumaré - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 15/05/2023; Data de Registro: 15/05/2023) (g.n.)

“*Agravo de Instrumento – Prejudicialidade externa – Ação anulatória de leilão – Suspensão da ação por até 01 ano ou até o trânsito em julgado da decisão da apelação – Inconformismo - Ajuizamento de ação anulatória, ainda pendente de julgamento definitivo, não é causa impeditiva ou suspensiva do ajuizamento da ação de reintegração de posse do imóvel cuja propriedade fiduciária consolidou-se pela arrematação - Não caracterizada a prejudicialidade externa na forma do art. 313, V, 'a', do NCPC – Decisão reformada – Recurso provido.*” (TJSP; Agravo de Instrumento 2111810-19.2018.8.26.0000; Relator (a): Heraldo de Oliveira; Órgão Julgador: 13ª Câmara de Direito Privado; Foro de Campinas - 2ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 22/08/2018; Data de Registro: 24/08/2018)

Desse modo, deve ser rejeitado o pedido de suspensão do processo.

Por outro lado, melhor sorte não socorre o Apelante quanto ao mérito do recurso.

O imóvel objeto da presente ação foi submetido a leilão público extrajudicial realizado no dia 31/05/2023 (fls. 12/15 e 34/42).

O Apelado arrematou o bem (fls. 21/26), sendo promovida a respectiva averbação na escritura de registro do imóvel (fls. 27/33).

Contudo, pleiteia o Apelado a reintegração de posse do bem, uma vez que o encontrou ocupado, com duas construções existentes no local.

O Apelante, por sua vez, alegou que efetuou a alienação do imóvel para terceiros, o que impossibilitaria a reintegração de posse.

O contrato de fls. 78/102 veda a alienação do bem sem a anuência expressa da empreendedora, conforme cláusulas 12.1 e 12.3, *in verbis*:

“12.1 O(s) COMPRADOR(ES) podera(ao) transmitir os direitos de que seja titular sobre o Imóvel, desde que haja prévia e expressa anuência da EMPREENDEDORA, e que o(s) novo(s) adquirente(s), preencha(m) todas as exigências cadastrais da EMPREENDEDORA e assumam(m) integralmente as obrigações previstas nesta escritura e desde que o(s) COMPRADOR(ES) se encontrem(m) em dia com suas obrigações perante a EMPREENDEDORA.”

“12.3 A transferência ou cessão de direitos, realizada pelo(s) COMPRADOR(ES), somente terá eficácia em relação às CREDORAS, mesmo que ele(s) esteja(m) em situação regular de pagamentos perante as mesmas, caso estas venham a anuir no instrumento que a materializar e caso a mesma seja levada a registro, junto ao competente Ofício de Registro de Imóveis, no prazo máximo de 30 dias, contados de tal anuência.”

Inobstante, o art. 29 da Lei 9.514/1997 também condiciona a cessão do imóvel à anuência expressa da credora fiduciária, ao dispor que:

“O fiduciante, com anuência expressa do fiduciário, poderá transmitir os direitos de que seja titular sobre o imóvel objeto da alienação fiduciária em garantia, assumindo o adquirente as respectivas obrigações.”

No mesmo sentido, o art. 299 do CC:

“É facultado a terceiro assumir a obrigação do devedor, com o consentimento expresso do credor, ficando exonerado o devedor primitivo, salvo se aquele, ao tempo da assunção, era insolvente e o credor o ignorava.”

Inexistem nos autos quaisquer elementos que comprovem o consentimento da empreendedora para a venda do imóvel pelo Apelante.

Desse modo, a alienação promovida pelo Apelante mostrou-se irregular, não surtindo efeitos em relação à empreendedora, que, diante da inadimplência do Réu, promoveu o leilão do imóvel objeto da lide, posteriormente arrematado pelo Apelado.

Assim, considerando a boa-fé e o justo título do Apelante, de rigor a procedência da ação para determinar a reintegração de posse do bem descrito na exordial.

Nesse sentido está a jurisprudência deste
E. Tribunal:

“DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM INDENIZATÓRIA. PRINCÍPIO DA RELATIVIDADE DOS CONTRATOS. RECURSO DESPROVIDO. I. Caso em Exame: Recurso de apelação interposto contra sentença que julgou improcedente o pedido inicial. O autor alegou que a apelada não impugnou a validade do acordo celebrado, onde renunciou a valores e percentual sobre imóvel, enquanto a ré assumiu direitos e comprometeu-se a transferir titularidade do financiamento e propriedade. A obrigação não foi cumprida após quase oito anos. O autor busca provimento do recurso para cumprimento do acordo ou novo prazo para execução. II. Questão em Discussão: 2. A questão em discussão consiste em (i) a possibilidade de cumprimento do acordo de cessão de direitos sobre imóvel, considerando a negativa da Caixa Econômica Federal em autorizar a substituição do devedor no financiamento; (ii) a aplicação do princípio da relatividade dos contratos, que impede que obrigações sejam impostas a terceiros não participantes do acordo. III. Razões de Decidir: 3. A anuência da instituição financeira é indispensável para a cessão de posição

contratual, conforme artigo 29 da Lei nº 9.514/1997 e artigo 299 do Código Civil. 4. O princípio da relatividade dos contratos estabelece que os efeitos de um contrato se limitam às partes que o celebraram, não podendo impor obrigações a terceiros, como a Caixa Econômica Federal, que não participou do acordo entre as partes. IV. Dispositivo e Tese: 5. Recurso desprovido. Tese de julgamento: 1. A anuência do credor fiduciário é condição indispensável para a cessão de posição contratual. 2. O princípio da relatividade dos contratos impede que obrigações sejam impostas a terceiros não participantes do acordo. Legislação Citada: Lei nº 9.514/1997, art. 29; Código Civil, art. 299; Código de Processo Civil, art. 373, inciso I, art. 85, § 11, art. 98. Jurisprudência Citada: TJSP, Apelação Cível 1029483-07.2023.8.26.0405, Rel. João Batista Vilhena, 5ª Câmara de Direito Privado, j. 17/09/2024; TJSP, Apelação Cível 1002660-97.2023.8.26.0533, Rel. Vito Guglielmi, 6ª Câmara de Direito Privado, j. 26/08/2024; TJSP, Apelação Cível 0008325-18.2024.8.26.0100, Rel. Viviani Nicolau, 3ª Câmara de Direito Privado, j. 23/01/2025.” (TJSP; Apelação Cível 1007998-78.2023.8.26.0007; Relator (a): Mônica de Carvalho; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional VII - Itaquera - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/03/2025; Data de Registro: 28/03/2025)

E mais:

“DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. OBRIGAÇÃO DE FAZER. IMPROCEDÊNCIA. RECURSO DESPROVIDO. I. Caso em Exame 1. Ação de obrigação de fazer proposta pelo autor para compelir a apelada a transferir financiamento de imóvel para seu nome, conforme acordo homologado em ação de união estável. Sentença julgou improcedente o pedido. II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em verificar a possibilidade de obrigar a apelada a transferir o financiamento do imóvel sem a anuência da Caixa Econômica Federal, que não participou do acordo. III. Razões de Decidir 3. O acordo firmado entre as partes não vincula a instituição financeira, que não anuiu à transferência do financiamento, conforme o artigo 29 da Lei nº 9.514/1997. 4. A apelada comprovou a tentativa de cumprir o acordo, mas a transferência depende de anuência do credor fiduciário, que não foi obtida. IV. Dispositivo e Tese 5. Recurso desprovido. Honorários advocatícios majorados para R\$ 1.500,00, observada a gratuidade concedida. Tese de julgamento: 1. **A transferência de financiamento de imóvel**

depende de anuência do credor fiduciário, não vinculando terceiros que não participaram do acordo. 2. A impossibilidade de cumprimento do acordo por falta de anuência do credor não gera obrigação de fazer. Legislação Citada: Lei nº 9.514/1997, art. 29. Código de Processo Civil, art. 85, §11. Jurisprudência Citada: TJSP, Apelação Cível 1011176-61.2021.8.26.0506, Rel. Moreira Viegas, j. 30/11/2023. TJSP, Apelação Cível 1006023-32.2022.8.26.0047, Rel. Marcus Vinicius Rios Gonçalves, j. 03/05/2023.” (TJSP; Apelação Cível 1000455-45.2023.8.26.0291; Relator (a): Hertha Helena de Oliveira; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro de Jaboticabal - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 20/03/2025; Data de Registro: 20/03/2025) (g.n.)

Diante do exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso, nos termos exarados, mantida a sentença combatida.

Em razão da sucumbência, majoro os honorários advocatícios previamente arbitrados, fixando-os em 15% do valor da causa atualizado, com fundamento no art. 85, §11, do CPC.

CLAUDIA SARMENTO MONTELEONE
Relatora