



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000335500

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2071659-64.2025.8.26.0000, da Comarca de Penápolis, em que é agravante GRUPO BASSAN MARCENARIA E MARMORARIA LTDA, são agravados LUCAS MACIEL BASSAN e CARLA FARIAS ALTIMARI BASSAN.

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) E CLAUDIO GODOY.

São Paulo, 4 de abril de 2025.

ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2071659-64.2025.8.26.0000

Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado

Relator: Antonio Carlos Santoro Filho

Agravante: Grupo Bassan Marcenaria e Marmoraria Ltda.

Agravados: Lucas Maciel Bassan e Carla Farias Altimari Bassan

Voto nº 353

DIREITO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. IMISSÃO NA POSSE. PARCIAL PROVIMENTO.

I. Caso em Exame

1. Ação de imissão na posse de imóvel arrematado em leilão extrajudicial, na qual a parte requerida, locatária, se insurge contra a desocupação do imóvel no prazo assinalado. Pedido liminar deferido para desocupação em cinco dias, após dilatado para trinta dias, contestado pela requerida, que pleiteia prazo maior.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em determinar o prazo adequado para desocupação do imóvel, considerando a legislação aplicável e as circunstâncias do caso.

III. Razões de Decidir

3. O contrato de locação, sequer assinado, não foi averbado na matrícula do imóvel, e a notificação para desocupação ocorreu há mais de noventa dias.

4. O imóvel foi adquirido pelo agravado, após a consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, aplicando-se, por isso, o prazo de desocupação de sessenta dias conforme art. 30 da Lei 9.514/97.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso parcialmente provido para ampliar o prazo de desocupação para sessenta dias.

Tese de julgamento: Aplicação do prazo de sessenta dias para desocupação em casos de arrematação de imóvel.

Legislação Citada:

Lei n. 8.245/91, art. 8º; Lei n. 9.514/97, art. 30.

Jurisprudência Citada:

TJSP, Agravo de Instrumento 2015190-95.2025.8.26.0000, Rel. Theodureto Camargo, 8ª Câmara de Direito Privado, j. 20/02/2025.

TJSP, Apelação Cível 1001260-93.2019.8.26.0337, Rel. Maria Lúcia Pizzotti, 30ª Câmara de Direito Privado, j. 27/05/2020.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a r. decisão de fls. 224/226 dos autos de ação de imissão na posse que assim se apresentou:

“[...] Tendo em vista que os autores comprovaram, de plano, que, não apenas são os atuais proprietários do imóvel objeto da presente demanda, como também que a ré, locatária do imóvel, estaria se recusando a desocupar amigavelmente o imóvel, o pedido de tutela de urgência formulado na inicial foi acolhido para imitar os demandantes na posse do imóvel, concedendo-se à demandada o prazo de 5 (cinco) dias para providenciar a desocupação. Muito embora exista contrato de locação firmado entre o proprietário primitivo e a requerida, tal circunstância, por si só, não tem o condão de sobrestar o andamento da presente ação de imissão de posse e, portanto, de evitar o cumprimento da tutela de urgência concedida por este Juízo. Isso porque eventual irregularidade no procedimento de consolidação na propriedade do imóvel alienado fiduciariamente não pode ser oposto ao adquirente de boa-fé do referido bem, sendo este o caso dos requerentes. [...] 4. Ante o exposto, indefiro o pedido de revogação da tutela provisória de 5. Considerando-se, todavia, que o prazo estabelecido na decisão de fls. 54/56 é bastante exíguo, concedo à requerida o prazo de 30 (trinta) dias, a contar da publicação desta decisão, para desocupar o imóvel.”

Insurge-se a parte agravante defendendo, em brevíssima síntese, que a ação adequada seria de despejo – e não imissão na posse. Aduz, outrossim, que o prazo para desocupação previsto na Lei n. 8.245/91, em seu art. 8º, é de 90 (noventa) dias. Sustenta, de outro lado, alternativamente, aplicável o prazo de 60 (sessenta) dias previsto na Lei n. 9.514/97. Impugna o deferimento dos benefícios da gratuidade de justiça ao agravante. Postula a concessão de efeito suspensivo e, no mérito, a reforma do r. “*decisum*”.

Recurso tempestivo e preparado (fls. 217/218).

Efeito suspensivo deferido as fls. 220/222, com oferta de contraminuta as fls. 226/233.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

VOTO.

O agravo merece parcial provimento.

Trata-se, na origem, de ação de imissão na posse do imóvel; afirma o autor que, em 10/10/24, arrematou o imóvel em leilão extrajudicial; aduz que a parte requerida era locatária do imóvel em contrato celebrado com o antigo mutuário do Banco Bradesco, o qual consolidou a propriedade em seu nome em razão do inadimplemento de cédula de crédito bancário pactuada com alienação fiduciária em garantia. Aduz que a parte requerida se recusa a desocupar o imóvel.

O pedido liminar restou deferido a fls. 54/56 para determinar que a parte requerida desocupasse o imóvel, no prazo de 5 (cinco) dias, contados da intimação/citação, pena de desocupação coercitiva.

Citada, a parte requerida ofertou contestação a fls. 74/97, via da qual postula a revogação da tutela de urgência para que lhe seja concedido o prazo mínimo de 60 (sessenta) dias para desocupação do imóvel, nos termos do art. 30 da Lei n. 9514/97. Aduz, ainda, que, nos termos do art. 8º da Lei n. 8.245/91, o prazo para desocupação é de 90 (noventa) dias.

O pedido de revogação restou indeferido, mas com dilação do prazo para trinta dias. A parte requerida se insurge contra tal decisão.

Dispõe o art. 8º da Lei n. 8.245/91 que “*Se o imóvel for alienado durante a locação, o adquirente poderá denunciar o contrato, com o prazo de noventa dias para a desocupação, salvo se a locação for por tempo determinado e o contrato contiver cláusula de vigência em caso de alienação e estiver averbado junto à matrícula do imóvel.*”

Há de se ponderar, no entanto, na hipótese, que o contrato de locação apresentado pela requerida, além de não assinado, não fora averbado na matrícula do imóvel e a parte autora notificou a parte requerida para desocupação desde 06/12/2024 (fls. 45/50), ou seja, há mais de noventa dias.

Ademais, cumpre observar que o imóvel fora adquirido por arrematação extrajudicial (fls. 14/15 dos autos principais), modo originário de aquisição, no qual o arrematante quitou o preço devido em disputa pública.

Deste modo, aplicável à espécie, dadas as particularidades, o prazo estabelecido no art. 30 da Lei 9.514/97: “*É assegurada ao fiduciário, seu cessionário*

*ou sucessores, inclusive o adquirente do imóvel por força do público leilão de que tratam os §§ 1º e 2º do art. 27, a reintegração na posse do imóvel, que será concedida liminarmente, **para desocupação em sessenta dias**, desde que comprovada, na forma do disposto no art. 26, a consolidação da propriedade em seu nome.”*

Tem-se, com efeito, de rigor seja assegurada à parte agravante a ampliação do prazo para desocupação do imóvel para 60 (sessenta) dias, garantindo, assim, sua saída em prazo razoável e digna, dado se tratar de empresa no endereço sediada.

Nesse sentido, confirmam-se:

AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE – DECISÃO QUE CONCEDEU A TUTELA DE URGÊNCIA PARA IMITIR OS AUTORES NA POSSE DO IMÓVEL E CONCEDER PRAZO DE DESOCUPAÇÃO VOLUNTÁRIA DE 15 DIAS - POSSIBILIDADE DE AMPLIAÇÃO DO PRAZO PARA DESOCUPAÇÃO POR FORÇA DO DISPOSTO NO ART. 30 DA LEI 9.514/97 - DECISÃO REFORMADA - AGRAVO PROVIDO PARA AMPLIAR O PRAZO DE DESOCUPAÇÃO PARA 60 DIAS. (TJSP; Agravo de Instrumento 2015190-95.2025.8.26.0000; Relator (a): Theodureto Camargo; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de Francisco Morato - 2ª Vara; Data do Julgamento: 20/02/2025; Data de Registro: 20/02/2025).

APELAÇÃO – LOCAÇÃO DE IMÓVEIS – CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO – AQUISIÇÃO DE IMÓVEL DO CREDOR FIDUCIÁRIO – AVERBAÇÃO DEVIDAMENTE EFETUADA NA MATRÍCULA DO BEM – IMISSÃO NA POSSE DO BEM – POSSE DIRETA DO IMÓVEL EXERCIDA POR LOCATÁRIO CUJO CONTRATO NÃO FOI REGISTRADO NO COMPETENTE CARTÓRIO DE IMÓVEIS – DESNECESSIDADE DE AÇÃO DE DESPEJO PARA TOMADA

DE POSSE SOBRE O BEM – RECONVENÇÃO – PEDIDO INCIDENTAL DENTRO DA CONTESTAÇÃO – PREVISÃO EM LEI VISANDO À ECONOMIA PROCESSUAL I - Reconvenção é uma forma de contra-ataque do reconvinte (réu) contra o reconvindo, que é o autor da ação principal. Além de apresentar a sua defesa, o réu faz um pedido que poderia ser feito em ação autônoma, mas por uma questão de economia processual, o legislador permitiu que ele fosse feito incidentalmente e agora de forma mais simplificada ainda, dentro da mesma contestação; II – Direito de preferência postulado nas razões da apelação que encontra óbice na exceção prevista no artigo 32 e seu parágrafo único da Lei 8.245/91. Nos contratos firmados a partir de 1º de outubro de 2001, o direito de preferência de que trata este artigo não alcançará também os casos de constituição da propriedade fiduciária e de perda da propriedade ou venda por quaisquer formas de realização de garantia, inclusive mediante leilão extrajudicial, devendo essa condição constar expressamente em cláusula contratual específica, destacando-se das demais por sua apresentação gráfica; III – Contrato de locação que não foi registrado no cartório competente não obrigando os novos adquirentes do imóvel a manter o vínculo locatício. Sentença mantida. RECURSO NÃO PROVIDO (TJSP; Apelação Cível 1001260-93.2019.8.26.0337; Relator (a): Maria Lúcia Pizzotti; Órgão Julgador: 30ª Câmara de Direito Privado; Foro de Mairinque - 2ª Vara; Data do Julgamento: 27/05/2020; Data de Registro: 27/05/2020).

Ante o exposto, por meu voto, **DOU PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso, para ampliação do prazo para desocupação do imóvel para sessenta dias.

São Paulo, 4 de abril de 2025.

ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO
Relator(a)