



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000336351

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1009974-07.2024.8.26.0001, da Comarca de São Paulo, em que é apelante DORIAN SILVA FERREIRA, são apelados DANIEL DE OLIVEIRA LUIZ e CRISTIANE CARVALHO E OLIVEIRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 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 Desembargadores JOÃO BATISTA VILHENA (Presidente sem voto), ERICKSON GAVAZZA MARQUES E J.L. MÔNACO DA SILVA.

São Paulo, 4 de abril de 2025.

OLAVO PAULA LEITE ROCHA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação nº: 1009974-07.2024.8.26.0001
Parte Apelante: DORIAN SILVA FERREIRA
Parte Apelada: DANIEL DE OLIVEIRA LUIZ E OUTRO
Comarca: REGIONAL DE SANTANA
Voto nº 00936

***APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE IMISSÃO
NA POSSE – ARREMATAÇÃO DO BEM
EM LEILÃO EXTRAJUDICIAL
REALIZADO POR CREDOR FIDUCIÁRIO -***

*Pretensão da parte autora de ser imitada na posse do imóvel objeto dos autos – Sentença de procedência com a condenação do requerido ao pagamento de perdas e danos equivalente a 1% do valor do imóvel por mês de ocupação – Irresignação do requerido que não comporta provimento – Alegação de que o imóvel se encontra em litígio nos autos da ação autuada sob o n. 1003623-52.2023.8.26.0001 – Descabimento – Revelia bem caracterizada - Processo com sentença de improcedência em que se discute o contrato de financiamento imobiliário junto ao Banco – Ausente qualquer determinação de suspensão – Arrematação perfeita e acabada que habilita o arrematante a exercer o direito de ser imitado na posse do bem arrematado, bem como ao recebimento de taxa pela ocupação indevida pelo anterior devedor fiduciante, a partir do registro da arrematação, até a desocupação - Fixação em 1% do valor atribuído ao imóvel em leilão, nos termos do art. 37-A, da Lei nº 9.514/97 - Sentença mantida – **RECURSO NÃO PROVIDO.***

Trata-se de RECURSO DE APELAÇÃO interposto

por DORIAN SILVA FERREIRA contra a r. sentença proferida às fls. 96/99, cujo relatório ora se adota, que julgou procedente a ação de imissão na posse ajuizada por DANIEL DE OLIVEIRA LUIZ E OUTRO, para imitar o autor na posse do imóvel residencial, localizado à Rua Vinte E Dois De Agosto, 505, apto 43 - Condomínio Residencial Premmio Vila Nova, Com Direito A Uma Vaga De Garagem Indeterminada, Vila Bela Vista (Zona Norte), São Paulo, condenando o requerido ao pagamento de perdas e danos no valor de 1% do valor da compra do imóvel por mês de ocupação e ao pagamentos dos encargos do imóvel até a data da desocupação.

Insurge-se DORIAN SILVA FERREIRA, em breve síntese, que o imóvel objeto dos autos encontra-se em litígio no processo n. 1003623-52.2023.8.26.0001, no qual se discute a legalidade da consolidação do imóvel e do leilão. Aduz que apesar da aplicação dos efeitos da revelia aliada a confissão do réu não importam necessariamente em procedência da ação, haja vista o princípio da persuasão racional do órgão julgador. Cita precedentes. Assim, requer o provimento do recurso para o fim de reformar a r. sentença

Recurso tempestivo, devidamente preparado e processado com a resposta da parte adversa às fls. 125/128.

Observado o prazo estabelecido pela Resolução nº 772/2017 do Egrégio Tribunal de Justiça, não houve oposição ao julgamento virtual.

Distribuído o recurso ao Des. JOÃO BATISTA VILHENA, integrante desta 5ª Câmara de Direito Privado desta Corte, o processo foi redistribuído a este Relator, nos termos da Portaria de Designação nº 05/2025, com conclusão dos autos em 16/01/2025.

É o relatório.

Bem examinada a questão posta em Juízo, vê-se que a irresignação recursal não comporta provimento.

Cuida-se de ação de imissão na posse ajuizada por DANIEL DE OLIVEIRA LUIZ E OUTRO em face de DORIAN SILVA FERREIRA, objetivando a imissão na posse do imóvel residencial, localizado à Rua Vinte E Dois De Agosto, 505, apto 43 - Condomínio Residencial Premmio Vila Nova, Vila Bela Vista (Zona Norte), São Paulo/SP, adquiridos pelos autores por meio de arrematação extrajudicial.

A ação foi julgada procedente tendo em vista a demonstração pelos autores da propriedade do imóvel, bem como a posse injusta exercida pelo demandado.

Nessa oportunidade, o requerido, revel durante a tramitação do processo, interpõe recurso de apelação para alegar a necessidade de suspensão destes autos em razão da ação de nulidade de consolidação da propriedade promovida contra o banco credor fiduciário responsável pela promoção do leilão extrajudicial e autuada sob o n.

1003623-52.2023.8.26.0001.

Há notícia nos autos, confirmadas através de consulta ao sistema SAJ/TJSP, que houve a prolação de sentença de improcedência nos referidos autos restando assentado a regularidade da consolidação da propriedade fiduciária em favor do banco credor e a validade do leilão extrajudicial e, por consequência, da arrematação dos autores.

É certo que não houve o trânsito em julgado daquela referida demanda, contudo, pelo que se tem até então, o ato do leilão extrajudicial do imóvel, que culminou na arrematação do aludido bem pelos recorridos, não restou resvalado, estando incólume a transferência dominial em favor do apelado.

Outrossim, importante frisar que a boa-fé dos adquirentes do imóvel, que o obteve em leilão extrajudicial, não pode ser menosprezada, não sendo plausível que tenha de aguardar solução de processo com argumentação, que, repita-se, foi julgada improcedente quanto a esse aspecto, não sendo relevante nesse momento o fato de não ter ainda essa última decisão transitado em julgado

Por fim, de rigor a condenação do requerido em perdas e danos pela ocupação do imóvel, cuja possibilidade encontra-se prevista no art. 37-A, da Lei 9.514/1997 e corresponde a 1% sobre o valor do bem, senão vejamos:

Art. 37-A. O devedor fiduciante pagará ao credor fiduciário, ou a quem vier a sucedê-lo, a título de taxa de ocupação do imóvel, por mês ou fração, valor correspondente a 1% (um por cento) do valor a que se refere o inciso VI ou o parágrafo único do art. 24 desta Lei, computado e exigível desde a data da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciante até a data em que este, ou seus sucessores, vier a ser imitado na posse do imóvel.

Nesse sentido:

AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE – CONEXÃO –
*Ação ajuizada por adquirente de imóvel através de arrematação em leilão extrajudicial decorrente da Lei nº 9.514/1997, envolvendo garantia fiduciária – Anteriores proprietárias que movem ação de anulação de leilão c.c. indenização, e pretendiam a reunião de ambas para julgamento conjunto – Inadmissibilidade – Feitos que já foram sentenciados, restando prejudicada a pretensão, a teor do disposto no art. 55, §1º, do CPC. **AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE – SUSPENSÃO –** Pretensão de que fique suspensa a ação de imissão na posse até o trânsito em julgado da ação anulatória de leilão extrajudicial – Inadmissibilidade – Adquirente de boa-fé, que obteve o domínio do imóvel em leilão extrajudicial, e que não pode se submeter ao aguardo da solução da outra lide ajuizada pelas recorridas – Precedentes do STJ e do TJSP - Ação de anulação de leilão, outrossim, que, conquanto ainda não transitada em julgado, não reconheceu qualquer nulidade no leilão que resultou na arrematação feita pelo recorrido, reconhecendo tão somente o dever de restituição às apelantes de diferença relativa ao produto da arrematação por parte do credor, o que também não impede a imissão na*

posse pelo arrematante-apelado. AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE – Ajuizamento pelo arrematante do imóvel em leilão extrajudicial – Dedução de ocorrência de vícios no procedimento de alienação do bem, realizada nos moldes da Lei nº 9.514/1997 – Impossibilidade de oposição de tais questões contra o arrematante do imóvel nesta lide – Inteligência da S. nº 5, do TJSP. AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE – Pretendida revogação de liminar de imissão na posse – Descabimento – Adquirente de boa-fé que detém o domínio do bem através de arrematação em leilão extrajudicial, inexistindo óbice a que ingresse na posse do imóvel. AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE - Pretendida reparação de danos – Descabimento – Arrematante do imóvel que ingressou na posse do bem na qualidade de detentor do domínio, e com autorização judicial – Inexistência de prática de ato ilícito ensejador de indenização. AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE - HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS – Pretensão de redução – Inadmissibilidade, sob pena de não remunerar adequadamente o trabalho desenvolvido pelo patrono do autor na lide. Recurso desprovido.

(TJSP; Apelação Cível 1002743-88.2022.8.26.0003; Relator (a): João Batista Vilhena; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional III - Jabaquara - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/10/2024; Data de Registro: 31/10/2024).

Apelação. Imissão na posse. Arrematação do bem em leilão extrajudicial realizado por credor fiduciário. Sentença de procedência. Recursos de ambas as partes. Preliminares afastadas. Taxa de ocupação devida ao sucessor do credor fiduciário até a data em que foi imitado na posse do imóvel. Incidência do art. 37-A da Lei nº 9.514/97. Honorários. Arbitramento por equidade afastado. Incidência do Tema 1.076 do C. STJ. Fixação de 15% sobre o valor atualizado da causa, já

considerada a majoração recursal. Sentença parcialmente reformada. Recurso do autor provido e recurso dos réus não provido.

(TJSP; Apelação Cível 1023311-10.2017.8.26.0001; Relator (a): Emerson Sumariva Júnior; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional XII - Nossa Senhora do Ó - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 09/10/2024; Data de Registro: 09/10/2024).

IMISSÃO NA POSSE C.C. PERDAS E DANOS – Procedência – Imissão devidamente reconhecida - Hipótese em que assegurado ao do bem o exercício de todos os direitos decorrentes do domínio, inclusive o exercício da posse - Insurgência quanto a obrigação de pagamentos da taxa de ocupação - Admissibilidade - Necessário o pagamento da taxa no período em que os reais proprietários ficaram privados da posse do referido imóvel – Manutenção da taxa de 1% ao mês sobre o valor da arrematação – Inteligência do Art. 37-A, Lei ° 9.514/97 - Sentença mantida - Recurso desprovido.

(TJSP; Apelação Cível 1008354-57.2023.8.26.0077; Relator (a): Moreira Viegas; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro de Birigui - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 24/07/2024; Data de Registro: 24/07/2024).

CONTRARRAZÕES - Alegação de afronta ao princípio da dialeticidade - Inocorrência - Recurso que ataca os fundamentos da sentença - Cumprimento do art. 1.010, incs. II e III, do Código de Processo Civil - Preliminar indeferida. SUSPENSÃO DO ANDAMENTO PROCESSUAL - Alegação de prejudicialidade externa - Inocorrência - Aplicação da Súmula 487 do Supremo Tribunal Federal - Preliminar repelida. CERCEAMENTO DE DEFESA - Inadmissibilidade - Consolidação da propriedade

pelo banco credor e arrematação que são suficientes para autorizar a imissão do arrematante na posse do bem - Desnecessidade de outras provas - Preliminar rejeitada. OFENSA AOS PRINCÍPIOS DO CONTRADITÓRIO E DA AMPLA DEFESA - Inocorrência - Ausência de intimação da parte ré para manifestação acerca da juntada da certidão atualizada do imóvel que não representa prejuízo insanável, sobretudo diante da inexistência de impugnação apontando eventual vício no documento propriamente dito - Preliminar afastada. IMISSÃO NA POSSE - Pedido formulado por arrematante de bem imóvel em leilão extrajudicial - Procedência do pedido - Inconformismo da parte ré - Desacolhimento - Consolidação da propriedade pelo banco credor - Arrematação do imóvel em leilão extrajudicial - Inafastabilidade do direito de imissão na posse - Aplicação da Súmula 5 deste Egrégio Tribunal de Justiça - Questões atinentes à nulidade da consolidação da propriedade e da arrematação que são alheias à presente demanda - Sentença mantida. Preliminares rejeitadas e recurso desprovido com observação.

(TJSP; Apelação Cível
1004732-86.2023.8.26.0006; Relator (a): J.L.
Mônaco da Silva; Órgão Julgador: 5ª Câmara de
Direito Privado; Foro Regional I - Santana - 4ª Vara
Cível; Data do Julgamento: 26/06/2024; Data de
Registro: 26/06/2024).

Por tais fundamentos, **NEGA-SE PROVIMENTO**
AO RECURSO DE APELAÇÃO.

Em razão do não provimento do recurso, majoram-se os honorários advocatícios sucumbenciais fixados em primeiro grau para o percentual de 12% sobre o valor atualizado da condenação, nos



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, em razão do trabalho adicional realizado nesta fase.

É como se vota.

OLAVO PAULA LEITE ROCHA

Relator