



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000342057

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2361356-49.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que são agravantes ROBSON JACOB e MARIA DO CARMO COSTA JACOB, é agravado CELSO SOARES DE MIRANDA FILHO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 6ª 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 RAMON MATEO JÚNIOR (Presidente), DÉBORA BRANDÃO E MARIA DO CARMO HONÓRIO.

São Paulo, 7 de abril de 2025.

RAMON MATEO JÚNIOR

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto n. 35522

Agravo de Instrumento nº 2361356-49.2024.8.26.0000

Agravante: Robson Jacob e outro

Agravado: Celso Soares de Miranda Filho

Comarca: São Paulo

Juiz de Direito: Guilherme Silva e Souza

Agravo de Instrumento. Imissão de posse. Ação ajuizada por adquirentes de imóvel, por venda direta, após frustração leilão público promovido pela Caixa Econômica Federal. Deferimento de liminar, com determinação de desocupação do imóvel pelos agravantes, em 60 dias. Prévio ajuizamento de ação de revisão de contrato e de nulidade da consolidação do imóvel perante a Justiça Federal que não é oponível aos adquirentes. Inteligência das Súmulas 04 e 05 deste Tribunal de Justiça, e do art. 30 da Lei n. 9.514/97. Recurso desprovido.

Trata-se de agravo de instrumento interposto por **Robson Jacob e outro**, em ação de imissão de posse movida por **Celso Soares de Miranda Filho**, em face de decisão que deferiu a liminar de imissão na posse, determinando a desocupação do imóvel pelos agravantes, em 60 dias, com entrega do bem livre de pessoas e coisas, sob pena de execução forçada da ordem.

Sustentam os agravantes que a validade da consolidação da propriedade em nome da Caixa Econômica Federal está sendo discutida judicialmente (na esfera federal), na qual alegam incorreção no cômputo dos débitos, cobrança de valores ilegais (seguro de vida, prêmio de seguro, taxas de administração), irregularidades na amortização do saldo devedor. Tudo a desaguar na irregularidade da consolidação do imóvel pela Caixa Econômica Federal. Frente a isso, buscam seja declarada a nulidade da consolidação do imóvel na ação movida perante a Justiça Federal.

Ponderam que, o autor-agravado, mesmo ciente do ajuizamento de tal demanda, optou por ajuizar a presente ação de

imissão de posse.

Pedem a concessão de efeito suspensivo, para suspender qualquer ato de imissão de imissão na posse em prol do agravado; e, no mérito, o provimento do recurso.

Deferido o efeito suspensivo, o recurso foi regularmente processado.

É o Relatório.

O recurso não comporta provimento

A imissão de posse deferida liminarmente encontra respaldo na Lei n. 9.514/97.

Firmaram os agravantes contrato de financiamento de imóvel com a Caixa Econômica Federal, cujo inadimplemento importou na consolidação da propriedade em nome da credora fiduciária (CEF), em 07/07/2023. Esta, por sua vez, alienou o imóvel, em 08/05/2024, para o agravado.

A despeito de notificados extrajudicialmente, para desocupação do imóvel, os agravantes quedaram-se inertes, o que motivou o ajuizamento da presente demanda, sobrevindo a decisão agravada, assim fundamentada:

“Devidamente consolidada a propriedade sobre o bem imóvel em questão pela alienante fiduciária, conforme matrícula carreada, frustrado o público leilão extrajudicial, nos termos do art. 30, da Lei n. 9.514/97, houve venda direta do bem relação ao demandante, defiro a liminar de imissão na posse pleiteada, e consequente desocupação do imóvel pelos correqueridos, no prazo de sessenta dias, entregue o bem livre de pessoas e coisas, sob pena de execução forçada da ordem às custas dos réus.”

O dispositivo legal mencionado na decisão impugnada determina: ***“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.”

Houve consolidação da propriedade em nome da Caixa Econômica Federal; que, de seu turno, alienou o imóvel ao agravado. Este, por sua vez, notificou os agravantes para desocupação do bem.

Presentes, portanto, os pressupostos do art. 300 do CPC: a probabilidade do direito do agravado é inequívoca, assim como o risco de dano irreparável ou de difícil reparação, porque privado de exercer o direito de usufruir do imóvel adquirido.

A circunstância de os agravantes terem movido ação contra a então financiadora, Caixa Econômica Federal, perante a Justiça Federal, não possui a relevância pretendida.

Corroborando com tal entendimento a súmula 05 deste Tribunal: *“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 agravado detém título legítimo de domínio, por aquisição de propriedade realizada na forma legal, não havendo razão que obste a imissão dele na posse do imóvel, a rigor, de sua propriedade.

A ação ajuizada pelo agravante, eventualmente, repercutirá em relação ao credor hipotecário, não atingindo o adquirente do imóvel.

Fica, portanto, mantida a decisão agravada, cassada a liminar.

Ante o exposto, **nega-se provimento ao recurso.**



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

RAMON MATEO JUNIOR
Relator