



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000348779

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003733-95.2021.8.26.0009, da Comarca de São Paulo, em que é apelante ROCK BURGUER HANBURGUERIA EIRELI ME, são apelados ELAINE CRISTINA BARTH MOSCA, SANTA ANNA EMPREENDIMENTOS E ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA e RENATO MOSCA.

ACORDAM, em 10ª 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(a), que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores JAIR DE SOUZA (Presidente sem voto), COELHO MENDES E JOSÉ APARÍCIO COELHO PRADO NETO.

São Paulo, 8 de abril de 2025.

ELCIO TRUJILLO
Relator
Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

10ª Câmara – Seção de Direito Privado

Apelação nº 1003733-95.2021.8.26.0009

Comarca: São Paulo
Ação: Imissão de Posse
Apte(s).: Rock Burguer Hamburgueria Eireli ME
Apdo(a)(s).: Santa Anna Empreendimentos e Administração de Bens Ltda.

Voto nº 48.485

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. IMISSÃO DE POSSE CC INDENIZATÓRIA. RECURSO NÃO PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Ação de imissão de posse cc indenizatória em que a autora busca a posse de imóvel adquirido da credora fiduciária. Sentença de primeira instância julgou procedentes os pedidos da autora, confirmando a aquisição regular do imóvel e condenando os réus ao pagamento de alugueres por ocupação indevida.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão consiste em determinar a legitimidade da posse dos réus e a obrigação de pagamento de alugueres e multa por ato atentatório à dignidade da justiça.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A autora comprovou a propriedade do imóvel, adquirido da credora fiduciária, com a posse dos réus não sendo mais legítima.

4. A assistência judiciária à corrê foi mantida, pois a autora não demonstrou suficiência de recursos da parte contrária. A sentença de primeira instância foi ratificada, pois analisou detalhadamente os pontos controversos.

IV. DISPOSITIVO E TESE

5. Recurso não provido.

Tese de julgamento: 1. Aquisição de imóvel que teve a propriedade consolidada em nome da credora fiduciária, restando legítima a imissão da autora na posse do imóvel no estado em que se encontrava. 2. A ausência de elementos novos no recurso justifica a manutenção da



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

sentença.

Legislação Citada: Código de Processo Civil, art. 77, inciso IV, §§ 2º e 3º.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra sentença de fls. 1.721/1.729 que em ação de imissão de posse c.c. indenizatória julgou procedentes os pedidos da autora.

Apela a corré alegando posse legítima do imóvel, pois decorrente de contrato de locação vigente, assinado antes da aquisição pela apelada, e que o imóvel estava ocupado, realizando reformas para a montagem da cozinha da lanchonete; alternativamente, que não são devidos alugueres desde a data do arrombamento, pleiteando também seja afastada a multa por ato atentatório à dignidade da justiça e o direito de ser indenizada pelo mobiliário fixo que permaneceu no imóvel (fls. 1.735/1.770). Contrarrazões (fls. 1.775/1.784).

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

Trata-se de ação para imitir a autora na posse do imóvel adquirido através de regular alienação pela credora fiduciária do bem em execução extrajudicial.

A. r. sentença julgou procedentes os pedidos, diante da prova da aquisição do bem de forma regular da instituição financeira, credora fiduciária que teve sua propriedade consolidada, sendo devidos os alugueres pela ocupação do imóvel pelos réus, desde o decurso do prazo para desocupação até a data em que imitada a autora na posse integral dos imóveis, no valor correspondente a 1% do valor da aquisição do imóvel, condenados os réus ao ônus de sucumbência, arbitrada a verba honorária em 20% sobre o valor atualizado da condenação.

Daí o apelo da corré.

Sem razão.

De início, quanto à pretendida revogação da assistência judiciária concedida à corré, não logrou a autora demonstrar que a outra parte tenha efetivamente condições financeiras satisfatórias de arcar com custas e despesas processuais e honorários advocatícios.

A impugnante se fundou em meros indícios, o



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

que não pode ser admitido, sob pena de se privar injustamente a parte do acesso à Justiça.

Deferida a assistência, compete à impugnante de trazer as provas para a demonstração segura e concreta sobre a situação de suficiência de recursos financeiros da parte impugnada, o que não restou demonstrada pela parte autora.

Benefício, portanto, mantido à corrê.

Quanto ao mérito, a autora comprovou a propriedade do imóvel, adquirido da credora fiduciária (fls. 36/39) que teve a propriedade consolidada em seu nome (fls. 40/45). Tem, portanto, direito de usar, gozar, fruir e reivindicar a coisa que lhe pertence.

A posse dos réus não encontra respaldo legal, na medida em que já não era mansa e nem pacífica, pois o bem discutido nos autos se encontrava 'sub-judice', desde o processo de execução pelo agente financeiro. O credor fiduciário, diante da inadimplência dos devedores fiduciários, teve a propriedade sobre o imóvel consolidada e, portanto, alienou legitimamente à autora. O esbulho pelos réus restou comprovado e incontroverso, ante a inércia de entregarem os respectivos imóveis.

Assim, conforme disposto pelo artigo 252, do Regimento Interno desta Corte, com a nova redação desde março de 2017, *“Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la, apreciando, se houver, os demais argumentos recursais capazes de, em tese, infirmar a conclusão adotada no julgamento”*.

No caso em análise, a r. decisão constante de fls. 1.721/1.729 analisou, de forma objetiva, todos os pontos controvertidos do conflito instaurado bem como as provas apresentadas e produzidas, chegando à bem fundamentada conclusão de procedência da ação.

Como bem apontado pela i. juíza de primeiro grau, *“Como cediço, a ação de imissão de posse é ação própria daquele que detém o domínio e pretende haver a posse do bem adquirido em face do alienante ou de terceiros que o detenham. A demonstração do domínio sobre o imóvel é o bastante para que seja concedido ao autor o direito de usufruir do bem de sua propriedade, pois o uso e fruição são inerentes ao direito de propriedade. No caso dos autos, a autora demonstrou a aquisição do prédio situado na avenida Zelina, números 1027, 1031 e 1037-fundos, conforme escritura de venda e compra firmada com a 'Caixa Econômica Federal (CEF)' (fls. 36/39), a qual foi levada a registro em 25/11/2020 (fls. 40/45). Eventuais vícios ocorridos no procedimento de consolidação da propriedade em mãos da CEF devem ser alegados pelas vias apropriadas, pois inadequada sua apreciação neste processo, cujo objeto litigioso*

refere-se apenas à verificação de quem detém o domínio pleno do bem. Neste ponto, aliás, cumpre destacar que nem mesmo a existência de ação em curso pela Justiça Federal visando à anulação da execução extrajudicial é suficiente para suspender os efeitos da venda, conforme entendimento sumulado desta E. Corte Paulista, que assim estabelece: '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'. (...). As demais alegações dos réus também não obstam a pretensão da autora. De fato, após a concessão da liminar em 19/04/2021 (que ordenava a intimação dos ocupantes de parte do imóvel para que deixassem o local em 60 dias, fls. 57/58), a autora informou, às fls. 67/68, a existência de lide envolvendo a hamburgueria com a qual havia firmado o contrato de locação noticiado na inicial e o cumprimento de liminar de reintegração de posse em 06/05/2021, conforme ordem da Vara Empresarial da Capital. Diante dessa informação, a decisão de fl. 120, proferida em 14/06/2021, determinou o cumprimento do mandado de citação e intimação em todo o imóvel, incluindo a área ocupada pela hamburgueria. O Oficial de Justiça encarregado da diligência esteve no local em três datas e horários distintos no mês de julho de 2021 (fl. 125), tendo certificado que o imóvel encontrava-se fechado e sem sinal de ocupação, razão pela qual a decisão de fl. 130, datada de 25/08/2021, ordenou a expedição de mandado de constatação do abandono e imissão na posse. Tal ordem deixou de ser cumprida porque o Oficial de Justiça, em 16/12/2021, constatou que nos fundos do imóvel morava uma senhora com sua filha, bem como obteve informações de vizinhos noticiando que bens móveis haviam sido descarregados no salão comercial e que um brechó estaria funcionando no andar superior, porém sem dia e horário certos de funcionamento (fl. 139). Diante desse relato, a autora pediu a citação da ocupante do imóvel (nº 1037- fundos) e a remoção de eventuais bens localizados nas outras partes do imóvel (números 1027, acesso à parte superior e 1031, salão frontal anteriormente ocupado pela lanchonete). Tal pedido foi deferido por decisão proferida em 07/02/2022 (fl. 145), tendo sido determinada a imissão da autora na posse dos locais que se encontrassem livres de pessoas e a qualificação de eventuais ocupantes, com sua intimação para desocupação voluntária, ficando a autora nomeada depositária de eventuais bens encontrados no local. Idêntica determinação foi exarada às fls. 247/249, logo após a intervenção dos requeridos Elaine e Renato nos autos (fls. 150/153), impugnando o cumprimento do mandado. Na sequência, diante do ingresso da ré 'Rock Burger' e da alegação de que esta se encontrava na posse do imóvel (fls. 253/266), a decisão de fl. 927 solicitou informações ao Oficial de Justiça e determinou também manifestação da autora sobre o alegado. Atendendo à solicitação, o Oficial apresentou certidão detalhada (fls. 961/963), informando, quanto ao salão comercial, a existência de algumas máquinas em mau estado de conservação e a presença de três pessoas que lavavam a cozinha no momento da diligência, destacando que, pelo estado do imóvel e dos utensílios, todos desmontados e com poeira alta nos balcões, o local não era utilizado há algum tempo, o que foi confirmado por vizinhos. Já na sobreloja, segundo os vizinhos, pessoas apareciam no local de forma esporádica, razão pela qual os bens ali encontrados foram removidos. Na parte do imóvel acessada pelo número 1027 da avenida Zelina, o corréu Renato alegou que havia inquilinos alugando algumas salas comerciais, depois afirmou que sua mãe residiria ali; porém, nenhuma das assertivas foi confirmada, tendo o Sr. Oficial

constatado que todos os escritórios estavam vazios e desocupados, somente com alguns documentos, e que no restante do imóvel havia mesas e fogão, mas não havia cama, nem armários com pertences ou alimentos, ou seja, nenhum sinal de moradia no local. Por fim, na parte dos fundos do imóvel, o meirinho informou a existência de duas casas (uma à direita, com entrada pelo portão lateral, e outra à esquerda, com acesso pela cozinha do salão comercial); na primeira foi constatada ocupação por pessoa de nome Vera, que não se encontrava no local no momento da diligência; na segunda, o Oficial encontrou todas as portas abertas e não constatou nenhum sinal de moradia, mencionando inclusive a existência de dejetos de roedores e a ausência de chuveiro, roupas, alimentos, produtos de higiene, utensílios, ou seja, nenhum sinal de moradia, apesar de o réu Renato ter afirmado que ali morava uma pessoa de nome Dinalva. Como cediço, certidões de Oficiais de Justiça são dotadas de fé pública. Além disso, o conteúdo da certidão de fls. 961/963 vem confirmado pelas fotografias retiradas do local por ocasião da diligência, acostadas às fls. 932/956, que indicam realmente a situação de abandono do local. Assim, ao contrário do alegado pelos réus, o imóvel não estava sendo utilizado na atividade comercial da 'Rock Burguer', nem mesmo ocupado por ninguém (exceto uma das residências dos fundos), valendo ressaltar, nesse ponto, que a própria empresa requerida (que é de titularidade da genitora do réu Renato) havia informado, no processo em trâmite pela vara empresarial, que 'todo mobiliário do estabelecimento comercial da Autora foi RETIRADO DO IMÓVEL', pois pertencente a pessoa de nome Odair Pepeliascov (fl. 100). Quanto à casa supostamente ocupada por Dinalva da Cruz Vasconcelos, que ingressou nos autos às fls. 991/993 dizendo-se locatária do imóvel, tem-se que o Oficial de Justiça, por ocasião da imissão, atestou que o local não apresentava nenhum sinal de moradia; além disso, o servidor ficou no imóvel até aproximadamente 22 horas, e a suposta locatária não apareceu, tendo o réu Renato fornecido seu telefone de contato no dia seguinte. Após várias ligações não atendidas, ela retornou ao Oficial de Justiça, afirmando que tinha um contrato de locação do imóvel, mas se recusando a enviar uma foto do instrumento (fls. 962/963). Em sua manifestação de fls. 991/993, datada de 01/04/2022, a peticionária aduziu ser locatária do imóvel, apresentando contrato firmado com Renato Mosca e recibos de pagamento de aluguel; posteriormente, em 09/08/2022 (fl. 1658), 'desistiu' da ação. Ocorre que em diligência posterior no imóvel, em 18/11/2022, Dinalva foi encontrada no local e afirmou ser funcionária do antigo ocupante, Sr. Renato, afirmando também que sua função seria trabalhar em linha de produção. Na mesma oportunidade, o Oficial de Justiça localizou e qualificou Vera Lúcia do Nascimento, comerciante aposentada e ex-funcionária do Sr. Renato. Diante desse quadro, é evidente que os réus agiram com a nítida intenção de impedir o cumprimento da ordem judicial de imissão, primeiro alegando a existência de ação anulatória na Justiça Federal, depois dizendo que o imóvel estava na posse da 'Rock Burguer', e por fim utilizando-se de interposta pessoa – funcionária – para simular a existência de contrato de locação e, conseqüentemente, a ocupação de parte do imóvel. Contudo, conforme seguramente demonstrado pelas fotografias tiradas pelo Oficial de Justiça e pelo próprio teor da certidão por ele lavrada às fls. 961/963, a quase totalidade do imóvel encontrava-se desocupada e sem uso, razão pela qual não se fazia necessária intimação para desocupação voluntária em 60 dias (exceto no que concerne à residência ocupada por Vera, última a ser liberada, após a intimação de fl. 1673). A intenção dos réus de tumultuar e de obstar o cumprimento da ordem é evidenciada não só pelos diversos incidentes

nos autos, mas também pelo noticiado pelo Oficial de Justiça à fl. 963, no sentido de que o corréu Renato e sua representante legal 'queriam fazer afirmações que não se sustentavam no decorrer do cumprimento da ordem e que tentaram atrapalhar a execução da mesma'. Assim, são medidas de rigor a confirmação da liminar, com imissão definitiva da autora na posse do imóvel, bem como a condenação dos réus ao pagamento de taxa de ocupação de R\$ 2.000,00 mensais (valor não impugnado nas contestações apresentadas), devida de 19/01/2023 (após transcorridos 60 dias da diligência de fl. 1673), até 11/09/2023 (data da imissão da autora na posse da totalidade do imóvel – fl. 1700). Tal montante é devido tão somente pelos réus, pois a certidão de fl. 1673 evidencia que Dinalva da Cruz Vasconcelos e Vera Lúcia do Nascimento jamais exerceram a posse do imóvel em nome próprio. Também deve ser apurada a ocorrência de crime de falsidade ideológica, haja vista que os documentos de fls. 995/1017 (contrato de locação e recibos) retratam situação que não se coaduna com a alegação de Dinalva da Cruz Vasconcelos, no sentido de que seria funcionária do requerido Renato Mosca (fl. 1673). Por fim, de rigor a condenação dos réus ao pagamento de multa por ato atentatório à dignidade da justiça, que fixo em 10% sobre o valor da causa atualizado, haja vista a configuração da hipótese do artigo 77, inciso IV do Código de Processo Civil, na medida em que criaram embaraços à efetivação da ordem judicial. O valor deverá ser recolhido aos cofres públicos no prazo de 30 dias após o trânsito em julgado, sob pena de inscrição em dívida ativa (artigo 77, §§ 2º e 3º do Código de Processo Civil). Fica desde já autorizada a devolução aos réus dos bens móveis relacionados no auto de fl. 957 (observando-se que os bens arrolados à fl. 959 já foram entregues ao réu Renato e à representante da 'Rock Burger').” (fls. 1.724/1.729).

Também não há que se falar em indenização pelo mobiliário fixo que permaneceu no imóvel, pois a alienação foi realizada em 12.11.2020 no estado em que se encontrava, e referido mobiliário e eventuais benfeitorias realizadas se incorporam ao bem.

Portanto, verificando-se que nas razões da apelação não há elementos novos, mas, tão somente, a reiteração de questões já debatidas e enfrentadas pela r. sentença de primeiro grau, forçoso concluir pela aplicabilidade do disposto pelo artigo 252, supratranscrito, para negar provimento ao recurso, ratificando-se os termos da decisão ora combatida.

Quanto à verba honorária, não comporta alteração, pois a recorrente sequer foi condenada às verbas de sucumbência, ausente impugnação, não sendo caso de majoração.

Assim, cumpre a integral manutenção da r. sentença, inclusive no tocante ao ônus de sucumbência, por seus próprios e jurídicos fundamentos.

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Ficam as partes cientificadas de que o julgamento dos embargos de declaração eventualmente opostos em face do presente acórdão será realizado nos termos da Resolução nº 549/2011, do Órgão Especial desta Corte, publicada no DJe de 25 de agosto de 2011, facultada a manifestação contrária, em 10 (dez) dias.

ELCIO TRUJILLO
Relator
Assinado Digitalmente