



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000350724

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2390655-71.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que são agravantes ADRIANO BASILIO SANTANA e ADRIANA MANDARANO, são agravados MARIA THAIS DE ALMEIDA FARIAS e JESUS THIAGO NORVAES PERES.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª 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 ALVARO PASSOS (Presidente) E GIFFONI FERREIRA.

São Paulo, 9 de abril de 2025.

JANE FRANCO MARTINS

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2390655-71.2024.8.26.0000

Agravante: Adriano Basílio Santana e Adriana Mandarano

Agravados: Jesus Thiago Norvaes Peres e Maria Thais de Almeida Farias

Comarca: Capital-SP - 10ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro

Processo na origem: 1081709-97.2024.8.26.0002

Magistrado: Dr. Guilherme Duran Depieri

Voto nº 6.334

Agravo de Instrumento - Imissão na posse -
Decisão agravada deferiu tutela de urgência -
Agravo dos réus -

Liminar - Imóvel arrematado em leilão extrajudicial pelos autores após consolidação da propriedade em nome da instituição financeira - **Descabe discutir questões relacionadas à relação contratual com a instituição financeira a quem o imóvel fora dado em garantia na ação de imissão de posse contra os titulares de domínio** - Aplicação da súmula 5 deste TJSP - Precedentes jurisprudenciais -

Decisão agravada mantida - Recurso desprovido

Cuida-se de recurso de agravo de instrumento, tempestivo e sem preparo ante pedido de gratuidade judiciária, interposto pelos réus em ação de imissão na posse, **contra decisão¹ que deferiu a tutela de urgência pretendida pelos autores, para imiti-los na posse do imóvel de que são titulares do domínio, no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da intimação da parte ré.**

¹ Fls. 63/64 dos autos principais e 37/38 deste agravo

Sustentaram os agravantes² que ingressaram com ação anulatória de consolidação da propriedade na Justiça Federal, de modo que a ação na origem deve ser suspensa até seu julgamento; celebrou contrato intitulado “Cédula de Crédito Imobiliário” oferecendo o imóvel como garantia; com o inadimplemento, sem oportunizar negociação, a instituição financeira consolidou para si a propriedade; sua situação financeira é delicada. Requereram tutela recursal para suspender ou cancelar a carta de arrematação e todos os atos atentatórios, mantendo-os na posse, com prejudicialidade externa até julgamento da ação anulatória e, ao final, o provimento do recurso.

O recurso foi processado somente em seu efeito devolutivo, sem a concessão da tutela pretendida⁴, dispensadas informações, e com contraminuta⁶, pelo desprovimento.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

1. A presente decisão procura se pautar no princípio da linguagem mais acessível ao cidadão, em louvor ao projeto PROPAGAR⁷ promovido pelo Conselho Nacional de Justiça (CNJ), que tem como objetivo aproximar o Judiciário da sociedade, bem como em obediência a regulamentação dada pela lei 13.460/17, que dispõe sobre a proteção e defesa dos direitos do usuário dos serviços públicos da administração pública, cujo artigo 5º, inciso XIV, disciplina a *“utilização de linguagem e compreensível evitando o uso de siglas, jargões e estrangeirismos”*.

² Fls. 01/16

⁴ Fls. 40/42

⁶ Fls. 47/50

⁷ <https://www.cnj.jus.br/propagar-tjba-apresenta-medidas-concretas-para-uso-de-linguagem-simples-na-justica/>

Aliás, direcionamento este que recentemente foi encampado pelo nosso Egrégio TJSP ao aderir ao Pacto Nacional do Judiciário pela linguagem simples, em parceria com o Augusto STF e o mesmo CNJ, publicado no site do TJSP⁸ em 17/01/24.

2. Inicialmente, observo que o juízo na origem deferiu aos réus⁹, agravantes a gratuidade judiciária, de modo que estão dispensados do recolhimento do preparo. Anote-se.

3. Não se desconhece a relevância dos argumentos apresentados pela parte agravante, no tocante ao direito à moradia, e que a perda da posse lhe acarretará prejuízos.

Entretanto, na ação anulatória que ajuizou contra a Caixa Econômica Federal, processo nº 5011344-61.2024.4.03.6100, não lhes foi concedida tutela de urgência porque ausente, em análise de cognição inicial daquele juízo, a alegada irregularidade no procedimento de consolidação da propriedade do imóvel após o inadimplemento do contrato, fato incontroverso narrado pelos próprios agravantes, e sua pretensão de que a CEF realizasse acordo não interfere na análise para a concessão da liminar pelo juízo estadual de primeiro grau, pois como observou a relatoria originária, a decisão agravada está em consonância com o art. 30 da lei 9.514/97.

Assim, sem qualquer pré-julgamento da ação principal, não está presente a probabilidade de seu direito,

⁸ <https://www.tjsp.jus.br/Noticias/Noticia?codigoNoticia=96050&pagina=1>

⁹ Fls. 113/114 dos autos principais

sendo plenamente aplicável ao presente recurso o entendimento deste Egrégio Tribunal de Justiça em sua 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".

Nesse mesmo sentido, em casos análogos, o entendimento deste Egrégio Tribunal de Justiça Bandeirante:

"Agravado de instrumento - Ação de reintegração de posse - Decisão interlocutória que deferiu a tutela de urgência para determinar a desocupação do imóvel no prazo de 60 dias - **Legitimidade da medida - Probabilidade do direito e perigo de dano devidamente demonstrados - Preenchimento dos requisitos exigidos pelo art. 300 do Código de Processo Civil - **Direito potestativo do atual titular do domínio, com base no art. 1.228 do Código Civil e art. 30 da Lei n. 9.514/97** - Demonstração da ocupação não consentida do bem - **Inoponibilidade pelo devedor fiduciante, inadimplente da obrigação pactuada, de eventuais vícios ou defeitos do procedimento extrajudicial** - Precedentes da instância superior e deste Tribunal de Justiça - Decisão mantida - **Recurso não provido**"¹⁰ (destaquei).**

Some-se a esse:

"AÇÃO DE IMISSÃO DE POSSE. Indeferimento do pedido de tutela provisória. Reforma. Consolidação da propriedade fiduciária. Arrematação pelo autor (agravante). Ação declaratória de nulidade da consolidação da propriedade ajuizada em face do credor fiduciário. Inviável discutir nos autos da ação de

¹⁰ TJSP; Agravo de Instrumento 2036712-52.2023.8.26.0000; **Rel. Des. CÉSAR PEIXOTO**; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional XV - Butantã - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 02/06/2023

imissão na posse matérias típicas de ação autônoma já ajuizada. Não pode recair sobre o autor, titular do domínio, o ônus da privação da posse direta do bem litigioso. Direito de propriedade com efeitos erga omnes. Inteligência do artigo 1.228 do Código Civil. **Liminar concedida.** Recurso provido”¹¹ (destaquei)

É o caso, portanto, de manutenção da decisão agravada.

4. Ficam as partes advertidas, de que a oposição de declaratórios considerados protelatórios poderá ser apenada na forma do § 2º do art. 1.026 do CPC.

5. Consideram-se, desde logo, prequestionados todos os dispositivos constitucionais e legais, implícita ou explicitamente, influentes na elaboração deste voto.

Na hipótese de, em que pese este prévio prequestionamento, serem opostos embargos de declaração ao acórdão, seu julgamento se dará necessariamente em ambiente virtual, ou porque nessa classe recursal não cabe sustentação oral, nos termos do § 4º do art. 146 do Regimento Interno deste Tribunal de Justiça¹², ou tendo em vista o estatuído na Recomendação nº 132, de 09/09/2022 do Conselho Nacional de Justiça, e Resolução nº 549/2011, com alterações da Resolução nº 903/2023, com efeitos não atingidos na liminar concedida no PCA

¹¹ TJSP; Agravo de Instrumento 2135551-83.2021.8.26.0000; **Rel. Des. FRANCISCO LOUREIRO**; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 19/08/2021

¹² Art. 146. (...) § 4º Ressalvada disposição legal em sentido contrário, não haverá sustentação oral nos julgamentos de embargos declaratórios, incidente de suspeição, conflito de competência, arquivamento de inquérito ou representação criminal, e agravo, exceto no de instrumento referente às tutelas provisórias de urgência ou da evidência, e no interno referente à extinção de feito originário prevista no art. 937, VI, do CPC.

que tramita no CNJ, em quaisquer hipóteses facultando-se o envio de memoriais pelos interessados, portanto sem qualquer prejuízo para as partes. A isso, também, se acrescenta a motivação contida no REsp nº 1.995.565-SP, de Relatoria Ministra Nancy Andrighi (DJe de 24/11/2022), dando-se, portanto, eficácia ao COMUNICADO nº 87 /2024 do Egrégio TJSP; ou quer seja porque os julgamentos presenciais cabem apenas nas hipóteses legais e as partes, de modo tempestivo, requeiram sustentação oral, que não se justifica nesse caso à luz, inclusive, dos artigos 4º e 6º do CPC.

6. Ante o exposto, pelo meu voto, nega-se provimento ao recurso.

JANE FRANCO MARTINS

Relatora