



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000374705

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000260-93.2024.8.26.0495, da Comarca de Registro, em que é apelante DISERB DISTRIBUIDORA DE ALIMENTOS E BEBIDAS LTDA, é apelado RICARDO ANTONIO ROCKENBACH.

ACORDAM, em 10ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso. V. U. Sustentaram oralmente o Dr. Onivaldo Freitas Junior, OAB/SP 206.762-A e compareceu para sustentação oral o Dr. Luiz Humberto Hebling OAB/SP 427.363.", 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, 15 de abril de 2025.

ELCIO TRUJILLO
Relator
Assinatura Eletrônica

10ª Câmara – Seção de Direito Privado

Apelação nº 1000260-93.2024.8.26.0495

Comarca: Registro
Ação: Imissão de Posse
Apte(s).: Diserb Distribuidora de Alimentos e Bebidas Ltda.
Apdo(a)(s).: Ricardo Antônio Rockenbach

Voto nº 48.639

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

I. CASO EM EXAME

1. Ação para imitar o autor na posse de imóvel adquirido por alienação regular pela credora fiduciária em execução extrajudicial. Sentença julgou procedente o pedido, comprovada a consolidação da propriedade do bem pela instituição financeira, em razão do inadimplemento da ré, devedora fiduciante.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

]2. A questão em discussão consiste em: (i) necessidade de denunciação da lide da credora fiduciária; (ii) nulidade do leilão por vícios.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A denunciação da lide não se enquadra nas situações do artigo 125 do CPC. Questões sobre o crédito executado devem ser tratadas entre ré e credora.

4. O autor comprovou a propriedade do imóvel, adquirido em leilão extrajudicial, tendo direito de uso e posse. A nulidade do leilão não é oponível ao novo proprietário, conforme Súmula 05 deste Tribunal.

IV. DISPOSITIVO E TESE

5. Recurso não provido.

Tese de julgamento: 1. A denunciação da lide não é aplicável. 2. A nulidade do leilão não afeta o novo proprietário.

Legislação Citada: CPC, art. 125; Lei n. 9.514/97, art. 37-A; CC, art. 1245; CPC, art. 85, § 2º e § 11º.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Jurisprudência Citada: TJSP, Apelação cível nº 1000626-12.2023.8.26.0223, Rel. Des. César Peixoto, j. 12.05.2023; TJSP, Apelação cível nº 1004493-97.2023.8.26.0292, Rel. Des. José Rubens Queiroz Gomes, j. 11.09.2023; TJSP, Apelação cível nº 1000977-23.2022.8.26.0642, Rel. Des. João Baptista Galhardo Júnior, j. 08.08.2023; TJSP, Apelação cível nº 1003906-59.2021.8.26.0320, Rel. Des. Alcides Leopoldo, j. 29.06.2023; TJSP, Apelação cível nº 1022929-35.2017.8.26.0577, Rel. Des. Wilson Lisboa Ribeiro, j. 01.06.2022.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra sentença de fls. 128/130 que julgou procedente a ação de imissão de posse.

Apela a parte ré alegando, em preliminar, a necessidade de denunciação da lide da credora fiduciária; no mérito, nulidade do leilão, pois realizado com diversos vícios; pedem a reforma da r. decisão (fls. 133/142). Contrarrazões (fls. 147/154).

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

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

A. r. sentença julgou procedentes o pedido, diante da prova da arrematação do bem, adquirido regularmente da instituição financeira, credora fiduciária que teve sua propriedade consolidada, condenada a parte ré ao ônus de sucumbência, arbitrada a verba honorária em 10% sobre o valor atualizado da causa.

Daí o apelo da ré.

Sem razão.

De início, quanto à alegada necessidade de denunciação à lide da credora fiduciária, razão não assiste à ré, pois não se enquadra em quaisquer das situações previstas no artigo 125 do atual Código de Processo Civil. Eventual questionamento sobre o crédito executado e sua origem

deverá ser realizado por vias próprias, apenas entre a ré e a credora.

Quanto ao mérito, o autor comprovou a propriedade do imóvel, adquirido através de leilão extrajudicial (fls. 39). Tem, portanto, direito de usar, gozar, fruir e reivindicar a coisa que lhe pertence.

A posse da ré não encontra mais respaldo legal, na medida em que não é mais mansa e nem pacífica, pois o bem discutido nos autos se encontra 'sub-judice'. O credor fiduciário, diante da inadimplência do devedor fiduciante, teve a propriedade consolidada e, portanto, alienou legitimamente ao autor. O esbulho pela parte ré restou comprovado e incontroverso, ante a recusa de sair do imóvel.

Quanto à alegada nulidade do leilão por eventuais vícios, é questão não oponível ao novo proprietário, por ser estranha e anterior à aquisição pelo autor, com entendimento, inclusive, sumulado por esta Egrégia Corte:

“Súmula 05: 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”.

Referente ao tema posto em debate, este Egrégio Tribunal de Justiça vem assim decidindo:

“Ação de imissão na posse - Procedência – Demonstração da propriedade plena, havida por arrematação em leilão público, mediante exibição da matrícula, sendo o esbulho derivado da ocupação indevida da coisa e a recalcitrância da desocupação voluntária – Inoponibilidade ao terceiro de boa-fé, atual titular do domínio, de supostas irregularidades durante o procedimento extrajudicial, em virtude do inadimplemento de contrato de mútuo – Ausência de prejudicialidade – Taxa de ocupação – Possibilidade – Cabimento desde a consolidação da propriedade em favor do requerente até a efetiva imissão na posse – Percentual de 1% que obedece ao disposto no art. 37-A da Lei n. 9.514/97 - Sentença mantida – Recurso não provido.” (9ª Câmara D. Privado, Apelação cível nº 1000626-12.2023.8.26.0223, Rel. Des. César Peixoto, j. 05.12.2023, v.u.);

“APELAÇÃO. Ação de imissão na posse. Sentença

de procedência. Inconformismo do requerido. Inexistência de prejudicialidade externa provocada por ação anulatória movida pelo recorrente, a justificar a suspensão deste processo. Precedentes. Legalidade e constitucionalidade da execução extrajudicial. Aplicação, ademais, do verbete da Súmula de nº 5 deste Tribunal. Por se tratar de prazo de direito material, nos termos do art. 30 da lei 9.514/97, a contagem para desocupação voluntária deve ser realizada em dias corridos e não em dias úteis. Sentença mantida. Recurso a que se nega provimento.” (7ª Câmara D. Privado, Apelação cível nº 1004493-97.2023.8.26.0292, Rel. Des. José Rubens Queiroz Gomes, j. 09.11.2023, v.u.);

“APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE – PRELIMINAR DE NULIDADE DA SENTENÇA POR CERCEAMENTO DE DEFESA. Inocorrência – Correto o julgamento antecipado do pedido – Provas produzidas na instrução processual suficientes para formação da convicção judicial e deslinde da controvérsia – Preliminar rejeitada. AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE – AUSÊNCIA DE CONEXÃO COM DEMANDA PROPOSTA PERANTE A CAIXA ECONÔMICA FEDERAL NA QUAL SE DISCUTE A LEGALIDADE DA RETOMADA DO IMÓVEL OBJETO DE ARREMATACÃO – A existência de ação ajuizada contra a Caixa Econômica Federal, perante a Justiça Federal, na qual se discute a ilegalidade da retomada do Imóvel que foi objeto de arrematação, não implica conexão de demandas, por conta da diversidade entre a causa de pedir e o pedido em ambas as demandas, além do fato de envolverem partes diversas. Eventuais nulidades no procedimento de execução extrajudicial que não podem ser opostas contra os autores, que adquiriram de maneira legítima a propriedade do imóvel, nos termos do art. 1245 do Código Civil. Incidente, na espécie, a Súmula nº 5 do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Sentença mantida. Recurso desprovido.” (2ª Câmara D. Privado, Apelação cível nº 1000977-23.2022.8.26.0642, Rel. Des. João Baptista Galhardo Júnior, j. 08.08.2023, v.u.);

“IMISSÃO DE POSSE Gratuidade da Justiça Ausência de evidências para o indeferimento da benesse ao réu, havendo, ao contrário, provas a corroborar a presunção de veracidade da declaração de insuficiência financeira Deferimento Cerceamento de Defesa Não ocorrência Inexistência de

prejudicialidade externa Imóvel adquirido do credor fiduciário após a consolidação da propriedade Ocupação indevida Deferimento da liminar ao adquirente do imóvel por força do art. 30 da Lei n. 9.514/1997 O que garante a constitucionalidade da execução extrajudicial é justamente a possibilidade de se submeter ao Poder Judiciário o controle, não apenas da observância dos trâmites processuais extrajudiciais, mas também, da própria inexecução do contrato e da impontualidade, em momento posterior à consolidação da propriedade, arrematação ou adjudicação, mas tal defesa é inoponível ao terceiro adquirente, que porém poderá vir a sofrer as consequências do desfazimento da execução extrajudicial, não obstando a ação a imissão na posse Ocupação indevida do bem que gera o dever de indenizar o proprietário pelo impedimento de integral fruição dos poderes decorrentes do direito de propriedade, independentemente da boa-fé da ocupação, sob pena de enriquecimento ilícito Verbas sucumbenciais devidas por aplicação do princípio da causalidade - Recurso desprovido.” (4ª Câmara D. Privado, Apelação cível nº 1003906-59.2021.8.26.0320, Rel. Des. Alcides Leopoldo, j. 29.06.2023, v.u.);

“IMISSÃO NA POSSE. Insurgência recursal da ré, sob o argumento de que a existência de ação declaratória de nulidade do leilão obsta o direito do autor. Prejudicialidade externa não configurada. Precedentes. Terceiro de boa-fé que não pode ter a fruição de seu direito, fundado na propriedade, impedido por discussão entre a ré e seu credor. Interpretação extensiva do Enunciado da Súmula n. 5 deste E. Tribunal. Ré que poderá, na hipótese de procedência do pedido deduzido na ação declaratória, resolver sua pretensão em perdas e danos. RECURSO IMPROVIDO.” (10ª Câmara D. Privado, Apelação cível nº 1022929-35.2017.8.26.0577, Rel. Des. Wilson Lisboa Ribeiro, j. 01.06.2022, v.u.);

Por fim, a verba honorária comporta majoração em prol dos patronos da parte apelada para 15% sobre o valor atualizado da causa, que se adequa ao grau de zelo do profissional, o lugar da prestação do serviço, a natureza e a importância da causa e o trabalho realizado pelo causídico e o tempo exigido para o seu serviço, observado o disposto no parágrafo 2º do artigo 85 do Código de Processo Civil, levando-se em conta, ainda, o trabalho adicional realizado em grau recursal, a teor do disposto no parágrafo 11º do citado dispositivo legal, observada a gratuidade judiciária concedida ao réu.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Assim, cumpre a integral manutenção da r. sentença, inclusive por seus próprios e jurídicos fundamentos, observada a majoração da verba honorária em prol da parte recorrida.

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

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