



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
23ª Câmara de Direito Privado

Registro: 2025.0000376007

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000480-39.2023.8.26.0459, da Comarca de Pitangueiras, em que é apelante LILIAN DE CASSIA NASCIMENTO CARDOSO, são apelados INVESTF EMPREENDIMENTOS E ADMINISTRAÇÃO LTDA e ADEFE ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 23ª 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 RÉGIS RODRIGUES BONVICINO (Presidente sem voto), JOSÉ MARCOS MARRONE E LÍGIA ARAÚJO BISOGNI.

São Paulo, 16 de abril de 2025.

EMÍLIO MIGLIANO NETO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
23ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível 1000480-39.2023.8.26.0459 (processo digital)

Relator: Emílio Migliano Neto

Apelante: Lilian de Cassia Nascimento Cardoso

Apelados: Investf Empreendimentos e Administração Ltda e Adefe Administração e Participação Ltda

Juízo de origem: 1ª Vara do Foro de Pitangueiras da Comarca de Pitangueiras

Voto 6312-EMN-dar

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE CUMULADA COM PEDIDOS INDENIZATÓRIOS. Imóvel objeto de contrato de alienação fiduciária. Sentença de parcial procedência. Inconformismo da parte ré. Alegações de nulidade por omissão na análise de pedido indenizatório e ausência de devolução de parcelas pagas. Pretensão de permanência na posse do imóvel ou, alternativamente, indenização por benfeitorias e devolução de valores pagos. Rejeição. Propriedade fiduciária regularmente consolidada nos termos da Lei nº 9.514/97. Inadimplemento contratual incontroverso. Frustração dos leilões. Configuração de esbulho possessório. Legitimidade da reintegração de posse. Ausência de prova idônea acerca das benfeitorias realizadas. Inaplicabilidade do art. 53 do CDC segundo entendimento do STJ (Tema 1095). Inviabilidade de reaquisição judicial ou renegociação da dívida sem anuência da parte credora. Honorários majorados. **RECURSO NÃO PROVIDO.**

Vistos.

Trata-se de recurso de Apelação Cível interposto por Lilian de Cassia Nascimento Cardoso contra a r. sentença de fls. 215/220, cujo relatório se adota, proferida pelo MM. Juiz de Direito da 1ª Vara do Foro de Pitangueiras da comarca de Pitangueiras, Doutor Frederico Pupo Carrijo de Andrade, qual julgou parcialmente procedentes os pedidos formulados por Investf Empreendimentos e Administração Ltda. e ADEFE Administração e Participação Ltda. na ação de reintegração de posse ajuizada em face de Lilian de Cássia Nascimento Cardoso e Alex Sander Cardoso.

Sustenta a parte apelante, em síntese: (i) nulidade parcial da sentença por ausência de apreciação do pedido de indenização pelas benfeitorias realizadas no imóvel; (ii) necessidade de devolução das parcelas pagas, nos termos do art. 53 do CDC, para evitar enriquecimento sem causa, já que a consolidação da propriedade deu-se apenas sobre o

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
23ª Câmara de Direito Privado

terreno e não sobre a construção erguida pela apelante; (iii) impossibilidade de reintegração de posse sem indenização prévia pela edificação realizada no imóvel, sustentando a impenhorabilidade do bem como residência familiar; (iv) pretensão de readquirir o imóvel mediante condições mais adequadas ou renegociação da dívida, com amortização dos valores já pagos. Pretende a reforma da r. sentença para julgar totalmente improcedente a demanda, com a consequente manutenção da posse, ou, alternativamente, condenação das autoras ao pagamento de indenização pela construção edificada, além da devolução das parcelas pagas e da entrada, mediante avaliação judicial do imóvel como um todo.

Os apelados apresentaram contrarrazões (fls. 235/240), sustentando que: (i) a propriedade fiduciária foi regularmente consolidada; (ii) houve cumprimento integral do procedimento previsto na Lei nº 9.514/97; (iii) as benfeitorias foram feitas durante a vigência do contrato e não há prova de que superaram o valor do débito; (iv) não cabe aplicação do art. 53 do CDC, conforme entendimento consolidado no STJ (Tema 1095). Pugnam pela manutenção da sentença pelos seus próprios e jurídicos fundamentos.

Nos termos da Portaria de Designação nº 104/2023 da Egrégia Presidência da Seção de Direito Privado (DJe de 01 de Junho de 2023, pág. 6), os autos vieram conclusos a este Juiz (fl. 263).

Não há oposição ao julgamento virtual.

É o relatório do essencial.

Conhece-se do recurso interposto vez que tempestivo, e observando-se que a parte recorrente é beneficiária da gratuidade processual, fica dispensado o preparo.

A alegação de nulidade parcial da sentença por ausência de análise do pedido de indenização por benfeitorias não merece acolhimento, uma vez que a r. sentença abordou expressamente a ausência de comprovação suficiente dos custos indicados pela requerida/apelante, rejeitando o pedido indenizatório por ausência de elementos mínimos de

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
23ª Câmara de Direito Privado

prova documental idônea.

Os recibos apresentados foram corretamente desconsiderados por carecerem de vinculação direta com o imóvel e com a natureza das benfeitorias alegadas, inexistindo pois omissão a ensejar a alegada nulidade.

No mérito, o recurso não comporta provimento.

Restou incontroverso o inadimplemento contratual por parte dos réus, bem como a regular consolidação da propriedade fiduciária em favor das autoras, nos moldes do procedimento previsto nos artigos 26 e 27 da Lei nº 9.514/97. Diante da ausência de purgação da mora, foram promovidos dois leilões, ambos frustrados, legitimando-se a transferência plena da propriedade do bem às credoras fiduciárias.

A posse, mantida pelos devedores fiduciantários após a consolidação da propriedade, passou a configurar esbulho possessório, conforme já pacificado pelo Superior Tribunal de Justiça:

“Consumada a consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário e frustrados os leilões legais, não sendo o imóvel desocupado pelo devedor fiduciante, configura-se o esbulho possessório” (REsp 1.473.393/SP, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, DJe 28.10.2016).

A reintegração de posse, com base no artigo 30 da Lei nº 9.514/97 e no artigo 560 do CPC, mostrou-se legítima e proporcional, sendo mantida a liminar concedida.

Quanto à pretensão de devolução das parcelas pagas, também não assiste razão à apelante. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do Tema Repetitivo 1.095, firmou o entendimento de que não se aplica o art. 53 do CDC às relações jurídicas regidas pela Lei nº 9.514/97, afastando-se, assim, a restituição compulsória dos valores

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
23ª Câmara de Direito Privado

pagos em desfavor do credor fiduciário. Tampouco houve demonstração de enriquecimento sem causa por parte das autoras, já que não se beneficiaram economicamente do imóvel —ocupado de forma irregular pelos próprios apelantes desde 2021.

A alegação de construção no terreno tampouco altera a conclusão adotada. Não se comprovou a existência de benfeitorias necessárias ou úteis, tampouco sua regularidade administrativa, nem tampouco a correlação entre os gastos e a valorização do imóvel. O juízo de origem observou corretamente a necessidade de prova técnica específica, que não foi sequer requerida de modo adequado.

O imóvel, por sua vez, não se encontra protegido pela alegada impenhorabilidade, pois a controvérsia não envolve execução ou constrição patrimonial, mas sim demanda possessória fundamentada em inadimplemento contratual e consolidação legal da propriedade fiduciária.

Por fim, a pretensão de renegociação da dívida ou de reaquisição do bem pelas vias judiciais mostra-se inviável nesta via, uma vez ausente qualquer prova de proposta concreta aceita pelas autoras. O inadimplemento contratual gerou consequências legais regidas por norma especial, que não autoriza a revisão judicial sem mútuo consentimento.

No mais, nos termos do art. 252 do Regimento Interno do Tribunal de Justiça de São Paulo, restam ratificados os seguintes fundamentos da sentença de fls. 215/220:

"Vencidas e não pagas parcelas do financiamento, os devedores foram constituídos em mora, observados os requisitos expressamente previstos no § 1º do artigo 26 da Lei n. 9.514/97, concedendo-se oportunidade para purgação da mora.

A intimação foi certificada pelo Oficial de Registro de Imóveis, e a certidão goza de presunção de fé pública, que não foi elidida pelos requeridos.

Decorrido o prazo legal de quinze dias e não purgada a mora, o Tabelião certificou o fato e promoveu, após o manifesto interesse da parte autora, o registro da consolidação da propriedade em



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
23ª Câmara de Direito Privado

favor dos credores fiduciários, nos termos do artigo 26, § 7º da Lei nº 9.514/97 (fls. 40/66).

Foram realizados dois leilões para alienação do imóvel, por leiloeiro público oficial, ambos negativos (fls. 94/95), tendo a parte autora declarado na inicial (fl. 05), que a dívida contratual foi extinta, nos termos do artigo 27, § 5º, da Lei nº 9.514/97."

Sucumbente, arcará a parte Apelante com honorários advocatícios majorados para 14% sobre o valor atribuído à causa, observada a suspensão da cobrança em razão da gratuidade judiciária.

Posto isso, pelo meu voto, nega-se provimento ao recurso interposto.

EMÍLIO MIGLIANO NETO
Relator
Assinatura eletrônica