



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
9ª Câmara de Direito Privado

Registro: 2025.0000380132

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2006840-21.2025.8.26.0000, da Comarca de Ibitinga, em que são agravantes MARIA BANDEIRA DA SILVA e VALDIR JOSÉ DA SILVA, são agravados SILMARA SIMINI RAMOS PEREIRA, SIDINEI APARECIDO SIMINI, CLÁUDIO RAMOS PEREIRA, CLAUDINEI PASCHOALINO e NATAL APARECIDO BONINI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 9ª 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 DANIELA CILENTO MORSELLO (Presidente sem voto), EDSON LUIZ DE QUEIROZ E CÉSAR PEIXOTO.

São Paulo, 16 de abril de 2025.

ALEXANDRE LAZZARINI

Relator

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
9ª Câmara de Direito Privado

Voto nº 32461

Agravo de Instrumento nº 2006840-21.2025.8.26.0000

Comarca: Ibitinga (1ª Vara Cível)

Juiz(a): Mariana Marques Barbieri

Agravantes: Maria Bandeira da Silva e Valdir José da Silva

Agravados: Silmara Simini Ramos Pereira, Sidinei Aparecido Simini, Cláudio Ramos Pereira, Claudinei Paschoalino e Natal Aparecido Bonini

Interessados: Luzia Salva Simini, Sônia Aparecida Simini Paschoalino e José Luiz Martins Coelho

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. DECISÃO QUE DEFERIU A EXPEDIÇÃO DE MANDADO DE IMISSÃO NA POSSE DE IMÓVEL EM FAVOR DO ARREMATANTE. RECURSO NÃO PROVIDO.

I. Caso em Exame: Agravo de instrumento interposto contra decisão que deferiu a imissão na posse de imóvel arrematado, em cumprimento de sentença de ação de indenização. A agravante alega nulidades no procedimento de arrematação e descumprimento de determinação judicial de suspensão do ato.

II. Questão em Discussão: A questão em discussão consiste em determinar se houve descumprimento de determinação de suspensão da imissão na posse e se há elementos que justifiquem a manutenção da agravante na posse de prédio localizado dentro do imóvel arrematado.

III. Razões de Decidir: 1. A ação anulatória de arrematação foi julgada parcialmente procedente, mantendo a arrematação. A sentença foi ratificada em sede recursal. 2. A condição de saúde da agravante não pode impedir o exercício de direito de propriedade do arrematante, largamente discutido e reconhecido, inclusive em sede recursal. 3. Não há provas nos autos que evidenciem a impossibilidade/inviabilidade de mudança da agravante.

IV. Dispositivo e Tese: Recurso desprovido.

Tese de julgamento: O direito de propriedade do arrematante, reconhecido judicialmente, prevalece sobre as alegações de saúde e moradia da agravante, ausente comprovação de impossibilidade de realocação.

Trata-se de agravo de instrumento interposto por MARIA BANDEIRA DA SILVA, representada por VALDIR JOSÉ DA SILVA, esposa e filho do devedor, já falecido, ANTENOR DA SILVA, contra a r. decisão de fls. 1.783/1.784 dos



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
9ª Câmara de Direito Privado

originais, que, em cumprimento de sentença (nº 0008485-43.2012.8.26.0236) tirado de “ação de indenização” (nº 0002432-37.1998,8.26.0236), deferiu a expedição de mandato de imissão na posse do arrematante NATAL APARECIDO BONINI na posse de imóvel leilado para satisfação do débito exequendo, nos seguintes termos:

“Vistos.

A arrematação foi declarada perfeita, acabada e irretratável, deferida a expedição de carta de arrematação e mandado de imissão do arrematante na posse do imóvel (fl. 1185), cumprida a determinação à fl. 1213, ocasião em que certificou o Oficial de Justiça a concessão pelo arrematante do prazo de 90 dias para que os moradores desocupassem a casa de moradia e dois barracões.

Contudo, foi ajuizada ação declaratória de nulidade da arrematação (proc. 1002844-42.2021), em que deferida, inicialmente, a tutela antecipada para suspensão da imissão na posse e do levantamento do preço da arrematação.

Após, aquela decisão foi modificada e pela decisão de fls. 1516/1519 destes autos foi deferida *"A ANTECIPAÇÃO DOS EFEITOS DA TUTELA em favor do arrematante, confirmando sua imissão na posse (fls. 1213), DETERMINANDO aos executados que, a partir da intimação dos ocupantes e demais executados pessoalmente ou pelo patrono constituído, se abstenham de impedir, de qualquer forma, a utilização de toda a área agricultável pelo arrematante, inclusive as destacadas nas fls. 1492/1494, sob pena de multa diária de R\$ 1.000,00 (mil reais), até o limite de 30 dias, sem prejuízo da reapreciação da medida se se tornar inócua"*. Tal decisão foi objeto de recurso, cuja solução foi a sua manutenção, já com trânsito em julgado.

A ação declaratória antes mencionada foi sentenciada, com a improcedência do pedido com relação ao arrematante, aguardando julgamento de recurso de apelação.

Assim, defiro o pedido de fls. 1773/1776, expedindo-se mandado de imissão do arrematante na posse da casa de moradia e dos barracões do imóvel rural.

Faculto aos ocupantes o prazo de 15 dias para desocupação voluntária do local.

Caso não cumprido, fica deferido o uso de força policial, se necessário, para cumprimento da desocupação.

Servirá a presente, por cópia digitada, como mandado e ofício para requisição de força policial.

Intimem-se os executados ocupantes pessoalmente, cobrando as custas do arrematante. Os demais executados serão intimados por seu patrono constituído.

O levantamento do valor depositado continua suspenso pelo decidido



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
9ª Câmara de Direito Privado

nos autos do proc. 1002844-42.2021.
Intime-se.” (destaques no original)

Insurge-se MARIA BANDEIRA DA SILVA, alegando, em síntese, que existiram inúmeras nulidades no procedimento de arrematação do imóvel, que estariam sendo discutidas nos autos de ação anulatória de nº 1002844-42.2021.8.26.0236, que poderiam ensejar alteração da propriedade do bem.

Alega, ainda, que a expedição de mandado de imissão se deu em descumprimento à determinação judicial de suspensão do ato, na anulatória mencionada.

Aponta que é pessoa idosa e portadora de doenças debilitantes e incapacitantes, estando atualmente totalmente dependente de cuidadores para as atividades diárias básicas, conforme laudo médico assinado pelo DR. JOSÉ LUCIANO MANZO (CRM 98.528).

Além disso, pontua que não possui condições financeiras para residir em outro local, sendo certo que viveu no imóvel arrematado por toda sua vida, junto a seu marido, então devedor.

Ressalta que seu direito à moradia possui resguardo constitucional, no *caput* do art. 6º da CF, como direito social fundamental, impondo-se ao Estado a adoção de conduta comissiva para sua concretização (eficácia vertical) e observância e respeito, nas relações privadas (eficácia horizontal).

Aponta que não se trata de discussão acerca da propriedade do bem imóvel, mas apenas sobre a posse, enquanto ainda não julgado o processo conexo, onde se discute a nulidade da arrematação.

Destaca que o arrematante possui acesso a todas as demais partes do sítio, inexistindo prejuízo na manutenção da idosa na casa em que viveu por toda a vida e que já está adaptada para suas necessidades.

Argui que, apesar da obrigação legal do Estado de assegurar a saúde à pessoa idosa, o arrematante pulveriza agrotóxicos em cima da residência da agravante, causando-lhe prejuízos irreparáveis à saúde, que agora sofre alergias que não lhe acometiam antes.

Recurso processado com efeito suspensivo (fls. 25/26).

Contraminuta apresentada pela arrematante, que também colacionou aos autos o v. acórdão que negou provimento ao recurso contra a parcial



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
9ª Câmara de Direito Privado

procedência da ação anulatória, mantida a arrematação (fls. 31/36 e 41/80).

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

I) Trata-se, na origem, de cumprimento de sentença (nº 0008485-43.2012.8.26.0236) tirado de “ação de indenização” (nº 0002432-37.1998,8.26.0236), na qual ANTENOR DA SILVA foi condenado a indenizar a FAMÍLIA SIMINI pelo homicídio de JOÃO SIMINI SOBRINHO, cometido pelo devedor.

O cumprimento de sentença foi protocolado em 09/04/2012 (fls. 16 dos originais). O devedor compareceu aos autos em 23/10/2006 (fls. 219 dos originais).

Após anos de tentativas de localização de bens do devedor, em 27/11/2006, determinou-se o registro de penhora nas matrículas 2.489 e 1.549 do Oficial de Registro de Imóveis de Ibitinga/SP (fls. 222 dos originais).

Os bens em questão teriam sido transferidos em dação em pagamento, para a irmã do devedor, e em doação, para os filhos do devedor, tendo sido requerido o reconhecimento de fraude à execução (fls. 224/225 dos originais). Cópias das certidões dos imóveis foram juntadas (fls. 227/233 dos originais).

Houve ajuizamento de Embargos à Execução (nº 0009144-62.2006.8.26.0236) em 01/11/2006, que foram julgados improcedentes em 97/101 dos embargos à execução), decisão mantida em sede recursal, em 13/10/2011 (fls. 138/142 dos embargos à execução). O trânsito em julgado se deu em 10/11/2011 (fls. 144 dos embargos à execução). No referido processo reconheceu-se a ineficácia da doação do bem imóvel de matrícula 2.489 do CRI de Ibitinga/SP em relação aos exequentes.

A execução foi retomada em 23/07/2012 (fls. 334 dos originais).

Em 03/02/2015 foi designada a primeira hasta pública para leilão do imóvel de matrícula 2.489 do CRI de Ibitinga/SP, a se realizar em 6 e 27 de abril de 2015 (fls. 388 dos originais). O devedor e sua esposa foram intimados da decisão em 18/03/2015 (fls. 397 dos originais).

Houve ajuizamento de Embargos de Terceiro (nº 1001141-86.2015.8.26.0236) em 06/04/2015, que ensejou a suspensão do leilão (fls. 401 dos originais). Os embargos foram julgados sem resolução de mérito em 31/05/2016 (fls. 420/422 dos originais), mantida a decisão em sede recursal em 18/04/2017 (fls. 160/164



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
9ª Câmara de Direito Privado

dos embargos de terceiro). O trânsito em julgado ocorreu em 06/12/2017 (fls. 184 dos embargos de terceiro).

Em 03/05/2017, novo leilão foi designado para 3 e 24 de outubro de 2017 e redesignado para 8 e 28 de novembro (fls. 435/436 e 438 dos originais).

Em razão de erro material no edital da hasta pública, houve sustação do ato, com redesignação para 1 e 16 de dezembro de 2017 (fls. 470 dos originais). Não houve tempo hábil para a realização do leilão na nova data (fls. 487 dos originais).

Em 04/12/2017, designou-se novo leilão para 12 e 28 de março de 2018 (fls. 491/492 dos originais). Houve comunicação de auto positivo de arrematação, em 02/04/2018 (fls. 534 dos originais). A arrematação foi anulada em 30/05/2018 (fls. 571/572 dos originais).

Em 26/07/2018, novo leilão foi marcado para 5 e 21 de novembro de 2018 (fls. 590/591 dos originais). O ato foi sustado, em 17/08/2018 (fls. 617 dos originais).

Em 09/10/2018 houve redesignação para 2 e 25 de fevereiro de 2019 (fls. 628/629 dos originais), com nova suspensão em 05/02/2019, em razão do falecimento de uma das coproprietárias do bem arrestado (fls. 711 dos originais).

Em 22/07/2019, designou-se nova hasta pública para 10 e 30 de outubro de 2019 (fls. 739/740 dos originais).

O leilão foi negativo (fls. 934 dos originais).

Em 27/11/2019, foi designada nova hasta pública para 2 e 25 de março de 2020, redesignado para 17 de novembro e 10 de dezembro de 2020 (fls. 937/938 e 981/982 dos originais).

O bem foi arrematado em 10/12/2020 (fls. 1.140 dos originais). Foi deferida a expedição de carta de arrematação em 05/07/2021 (fls. 1185 dos originais).

O mandado de imissão na posse foi expedido em 09/08/2021 (fls. 1.204/1.205 dos originais). Certificou-se acordo verbal de retirada dos moradores do imóvel no prazo máximo de 90 dias, a contar de 20/08/2021 (fls. 1.213 dos originais).

Em 24/09/2021, houve ajuizamento de ação de anulação de arrematação, comunicada às fls. 1.219 dos originais.

O falecimento do executado foi comunicado pelo patrono dos



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
9ª Câmara de Direito Privado

exequentes em 25/11/2021 (fls. 1.248 dos originais). A certidão de óbito foi juntada (fls. 1.276 dos originais).

O arrematante requereu concessão de tutela de urgência para que o ato fosse efetivado, em 15/12/2022 (fls. 1.452/1.457 dos originais).

A r. decisão de fls. 1.516/1.517 concedeu o pedido, anotando deliberação nos autos nº 1002844-42.2021.8.26.0236 no mesmo dia, em 19/12/2022 (fls. 1.516/1.519 dos originais).

A suspensão da imissão na posse foi determinada nos autos nº 2306712-30.2022.8.26.0000, em 27/12/2022 (fls. 1.524 dos originais). O agravo de instrumento foi julgado em 15/03/2023, tendo-lhe sido negado provimento (fls. 1.575/1.580 dos originais). O trânsito em julgado ocorreu em 10/04/2024 (fls. 1763 dos originais).

Em sequência, o arrematante pleiteou novamente a imissão na posse do imóvel, noticiando a improcedência da ação anulatória nº 1002844-42.2021.8.26.0236 (fls. 1.768/1.769 e 1.773/1.776 dos originais).

A r. decisão agravada concedeu o pedido, em 06/01/2025 (fls. 1.783/1.784 dos originais).

II) Em que pese a irresignação da agravante, o recurso não comporta provimento.

Isso porque a “ação anulatória de arrematação judicial com tutela de urgência”, de nº 1002844-42.2021.8.26.0236, foi julgada parcialmente procedente, mantida a arrematação, conforme sentença publicada em 16/08/2023 (fls. 495/508 e 563/564 do referido processo). A r. sentença foi ratificada em sede recursal, conforme v. acórdão publicado em 03/03/2025 (fls. 723/758 e 759/760 do referido processo). Pende de julgamento apenas o Recurso Extraordinário interposto pelos herdeiros do devedor, que não possui efeito suspensivo (fls. 762/772 do referido processo).

Assim, a tese recursal consistente na existência de discussão acerca da validade do ato de arrematação resta sobremaneira fragilizada.

Quanto à alegação de malferimento do direito constitucional à habitação ou à saúde da idosa, tem-se que não pode haver prejuízo do direito constitucional de propriedade do arrematante em razão da condição atual da agravante.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
9ª Câmara de Direito Privado

Frise-se, a agravante pode se manifestar durante o curso da fase executiva em que se deu a arrematação do bem, tendo sido capaz de discutir o ato em diversas oportunidades, não havendo que se falar em indevida prevalência do direito de propriedade.

Em que pese a situação de saúde da agravante seja delicada, isso não é fundamento suficiente para que o arrematante sofra prejuízo aos seus direitos, reconhecidos por este E. Tribunal.

E, apesar da alegação de que a idosa não tem para onde ir e de que o imóvel em que reside foi adaptado para suas necessidades, não há qualquer comprovação nesse sentido nos autos. Cabe a seus familiares, em primeiro momento, preocupar-se com a busca de novo local adequado para sua moradia e continuidade de tratamento de saúde, que não restou comprovadamente impossível ou inviável no caso concreto.

Adicione-se a isso que, quando do cumprimento de mandado de constatação e imissão na posse do bem, em 30/08/2021, a agravante requereu prazo de 90 (noventa) dias para desocupar o imóvel, denotando possibilidade de fazê-lo apesar da propositura de ação anulatória em 24/09/2021.

Por oportuno, cita-se, também, ementa do v. acórdão que negou provimento ao Agravo de Instrumento nº 2306712-30.2022.8.26.0000 (j. em 15/03/2023), que manteve a negativa da tutela de urgência pretendida para que a idosa permanecesse ali residindo:

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. Medida deferida com efeito de revogação, em parte, da tutela de urgência antes concedida em ação anulatória de arrematação, facultando ao arrematante exercer plenamente o direito de imissão na posse do imóvel. Insurgência. Desacolhimento. Ação anulatória que, em tese, não importará em anulação da arrematação mas, se o caso, em reparação por perdas e danos. Inteligência do art. 903, caput, do Estatuto Processual. **Condições de saúde da parte, moradora idosa, que não têm o condão de impedir o exercício do direito de propriedade.** Decisão mantida. RECURSO IMPROVIDO. (destaquei)



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
9ª Câmara de Direito Privado

No referido Agravo de Instrumento, o efeito suspensivo dito descumprido foi, portanto, revogado antes de proferida a r. decisão agravada.

Tal decisão transitou em julgado em 10/04/2024, não tendo sido conhecido o Recurso Especial em razão de falta de regularização de representação processual dos recorrentes MARIA BANDEIRA DA SILVA e outros (fls. 198 do A.I. 2306712-30.2022.8.26.0000). Além disso, o apelo manejado nos autos da ação anulatória de nº 1002844-42.2021.8.26.0236 também já foi julgado em 25/02/2025, mantendo hígida a arrematação, como já mencionado alhures.

III) Logo, a r. decisão agravada mantém-se por seus próprios fundamentos, conforme previsão do art. 252 do RITJSP (*“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”*).

VI) Portanto, **nega-se provimento ao agravo de instrumento.**

ALEXANDRE LAZZARINI
Relator
(assinatura eletrônica)