



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000382625

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1099753-67.2024.8.26.0002, da Comarca de São Paulo, em que é apelante EDMILSON DE JESUS BARBOSA (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados JOHNNY DIAS CARVALHO e GIOVANNA LOUZA ALVES MARTINS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 6ª 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 RAMON MATEO JÚNIOR (Presidente sem voto), VITO GUGLIELMI E CESAR MECCHI MORALES.

São Paulo, 22 de abril de 2025.

MARCELLO DO AMARAL PERINO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1099753-67.2024.8.26.0002

Apelante: Edmilson de Jesus Barbosa

Apelados: Johnny Dias Carvalho e Giovanna Louza Alves Martins

Interessado: Jorgeana de Andrade Dantas

Comarca: 9ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro

Magistrado(a): Anderson Cortez Mendes

Voto nº 6290

APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE – IMÓVEL ADQUIRIDO EM LEILÃO EXTRAJUDICIAL PROMOVIDO PELA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – RESISTÊNCIA À DESOCUPAÇÃO PELO DEVEDOR FIDUCIANTE - PRETENSÃO RECURSAL DE SUSPENSÃO DO PROCESSO EM RAZÃO DE AÇÃO ANULATÓRIA EM TRÂMITE – DESCABIMENTO – DISCUSSÃO SOBRE EVENTUAIS IRREGULARIDADES NA EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL DEVE SER TRAVADA EM AÇÃO PRÓPRIA CONTRA A CREDORA FIDUCIÁRIA, NÃO PODENDO SER OPOSTAS AO ADQUIRENTE – CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE - ADQUIRENTE DE BOA-FÉ – DIREITO À IMISSÃO NA POSSE – TAXA DE OCUPAÇÃO DEVIDA - FIXAÇÃO EM 0,5% SOBRE O VALOR DO IMÓVEL QUE ESTÁ EM CONSONÂNCIA COM O DISPOSTO NO ART. 37-A, DA LEI Nº 9.514/1997 – MANUTENÇÃO DA SENTENÇA – RECURSO DESPROVIDO.

Trata-se de recurso de apelação interposto por Edmilson de Jesus Barbosa contra a sentença proferida nos autos da ação de imissão na posse, ajuizada por Johnny Dias Carvalho e Giovanna Louza Alves Martins.

Na petição inicial, os autores narraram que adquiriram o imóvel objeto da lide em leilão extrajudicial realizado pela Caixa Econômica Federal nos dias 9 e 18 de abril de 2024. A propriedade foi formalizada por meio de instrumento particular com força de escritura pública, observando-se as legislações aplicáveis. O bem, registrado sob a matrícula n.º 313.619 do 11º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, permanece ocupado pelos réus, que se recusam a desocupá-lo.

Após tentativas extrajudiciais de negociação, os réus ajuizaram ação cautelar antecedente perante a 6ª Vara Cível Federal de São Paulo, alegando nulidades no leilão, mas a tutela foi indeferida. Assim, requereram a imissão na posse e a condenação dos réus ao pagamento de aluguéis e tributos.

Citada, a corré Jorgeana de Andrade Dantas apresentou contestação, arguindo ilegitimidade passiva, sob o fundamento de que não mais reside no imóvel desde sua separação do corréu em junho de 2023. No mérito, alegou não ter sido notificada extrajudicialmente para desocupação e requereu a suspensão do processo até o julgamento da ação em trâmite na Justiça Federal. Por fim, pediu a improcedência da demanda em relação a si.

O corréu Edmilson, por sua vez, também contestou, aduzindo irregularidades na execução extrajudicial, especialmente a ausência de notificação para purgação da mora e a não devolução do saldo da arrematação. Requereu a suspensão da ação até o julgamento da ação cautelar, além da improcedência do pedido de imissão na posse e da condenação em taxa de ocupação.

Sobreveio sentença de procedência, deferindo a imissão na posse e condenando o réu Edmilson de Jesus Barbosa ao pagamento de taxa de ocupação no valor mensal de R\$1.116,12 (0,5% do valor do imóvel), desde a citação, além das custas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da causa. Em relação à corré Jorgeana de Andrade Dantas, a sentença afastou a condenação à taxa de ocupação, reconhecendo que ela não mais residia no imóvel desde junho de 2023.

Inconformado, o réu Edmilson de Jesus Barbosa interpôs apelação alegando, preliminarmente, que a existência da ação cautelar em trâmite na Justiça Federal impõe a suspensão do processo, nos termos do artigo 313, inciso V, 'a', do CPC. Sustentou ainda a inexistência dos requisitos para a concessão da tutela de urgência deferida na sentença e questionou a legalidade da execução extrajudicial, levantando a inconstitucionalidade do procedimento de alienação fiduciária. No mérito, impugnou a imposição da taxa de ocupação, sustentando sua ilegalidade e, subsidiariamente, requerendo a redução do percentual arbitrado.

Requeru, ao final, a reforma integral da sentença, com a improcedência da ação e a cassação da tutela deferida.

Recurso tempestivo e isento de preparo, uma vez que o apelante é beneficiário da gratuidade de justiça (Fls. 591).

Contrarrazões apresentadas às fls. 625/629, pugnando pela manutenção da sentença.

Regularmente intimadas, nos termos da Resolução nº 772/2017 do Órgão Especial deste Egrégio Tribunal de Justiça, as partes não se opuseram ao Julgamento Virtual.

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

A controvérsia dos autos reside na análise da possibilidade de imissão na posse em favor dos apelados, adquirentes do imóvel em leilão extrajudicial, diante da resistência do apelante à desocupação, sob a alegação de vícios na execução extrajudicial.

A ação de imissão na posse tem previsão no ordenamento jurídico como instrumento processual destinado a assegurar ao titular do domínio o direito de ingressar na posse do bem que lhe pertence, quando esta não lhe é entregue espontaneamente. Trata-se de tutela possessória exercida pelo proprietário, diferenciando-se das ações possessórias stricto sensu, que protegem meros detentores da posse.

Por outro lado, o leilão extrajudicial encontra amparo na Lei nº 9.514/1997, que regula a alienação fiduciária de imóveis. Nos termos do artigo 27 da referida legislação, em caso de inadimplemento, o credor fiduciário pode consolidar a propriedade do bem em seu nome e, após notificação do devedor para purgação da mora, promover sua alienação em leilão público. Concluído o procedimento e registrado o bem em nome do arrematante, este passa a deter o direito à posse e propriedade do imóvel.

No caso concreto, observa-se que a tese recursal do apelante, tanto nas preliminares quanto no mérito, fundamenta-se exclusivamente na impugnação da execução extrajudicial e na alegação da existência de ação anulatória em curso.

Contudo, tais questões devem ser debatidas em ação própria contra a credora fiduciária, não podendo ser opostas ao adquirente do imóvel no âmbito da presente ação de imissão na posse. Por essa razão, carecem de pertinência para o deslinde do feito e devem ser afastadas.

Ademais, restou demonstrada a boa-fé do adquirente do imóvel, ora apelado, que obteve a propriedade diretamente da credora fiduciária. Assim, eventual acolhimento do pedido formulado pelos apelantes na ação anulatória poderá gerar efeitos exclusivamente em relação à credora fiduciária, sem interferir no direito do adquirente à imissão na posse, visto que este detém a legítima propriedade do bem.

Nesse sentido, a jurisprudência consolidada desta Colenda Câmara e deste Egrégio Tribunal é pacífica no sentido de que o adquirente de boa-fé, que obteve a propriedade do imóvel por meio de leilão extrajudicial regularmente concluído, tem direito à imissão na posse, independentemente de eventuais questionamentos acerca da legalidade do procedimento expropriatório:

“DIREITO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. IMISSÃO NA POSSE. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. RECURSO PROVIDO. I. Caso em Exame. Agravo de instrumento interposto contra decisão que indeferiu tutela provisória de urgência para imissão na posse de imóvel adquirido em leilão extrajudicial. II. Questão em Discussão. 2. A questão em discussão consiste em determinar se o adquirente de imóvel em leilão extrajudicial tem direito à imissão na posse, considerando a boa-fé e a regularidade da aquisição. III. Razões de Decidir. 3. O adquirente de boa-fé, que obteve o imóvel em leilão extrajudicial, tem direito à imissão na posse, não podendo ser prejudicado por eventuais ações anulatórias que devem ser dirigidas contra a credora fiduciária. 4. A jurisprudência do TJSP e a Súmula nº 5 deste Tribunal sustentam que questões relativas à execução extrajudicial não impedem a imissão na posse pelo arrematante. IV. Dispositivo e Tese. 5. Recurso provido para determinar a imissão na posse do

imóvel, assegurando aos agravados o prazo de 60 dias para desocupação, conforme art. 30 da Lei nº 9.514/1997. Tese de julgamento: 1. O adquirente de imóvel em leilão extrajudicial tem direito à imissão na posse, independentemente de discussões sobre a execução extrajudicial. 2. O prazo para desocupação deve ser respeitado conforme legislação aplicável.” (TJSP; Agravo de instrumento nº 2276850-43.2024.8.26.0000; Relator (a): Débora Brandão; Órgão julgador: **6ª Câmara de Direito Privado**; Data do julgamento: 17/12/2024).

“APELAÇÃO CÍVEL. Imissão na posse c.c. indenização por danos materiais. Imóvel adquirido em leilão extrajudicial. Procedência. Irresignação dos demandados. Prejudicial. Pretensão de suspensão do feito por suposta conexão e prejudicialidade externa, nos termos do artigo 55 e 313, inciso V, alínea "a", do CPC. Descabimento. Hipóteses não configuradas. Irrelevância do ajuizamento de ação para discutir a legalidade da execução extrajudicial pelo credor hipotecário. Ações que possuem objetos diversos. Inexistência de decisão favorável ou determinação de suspensão dos efeitos da arrematação. Ação, ademais, extinta, sem resolução de mérito, com sentença confirmada em segundo grau. Mérito. Arrematante que detém a titularidade do domínio e ostenta a condição de terceiro de boa-fé, a quem não pode ser oposta discussão sobre execução extrajudicial e a relação contratual mantida entre o primitivo adquirente e o credor hipotecário. Incidência da Súmula nº 5 deste E. Tribunal. Denúnciação à lide do banco alienante descabida no caso concreto. Requisitos necessários à imissão na posse configurados. Taxa de fruição. Cabimento. Arrematante que tem direito à posse direta e, como titular de direito real sobre o imóvel, ao recebimento de taxa pela ocupação indevida pelo anterior devedor fiduciante, a partir do registro da arrematação, até a desocupação. Fixação em 1% do valor atribuído ao imóvel em leilão, nos termos do art. 37-A, da Lei nº 9.514/97. Condenação mantida. RECURSO PROVIDO.” (TJSP; Apelação Cível nº 1009191-54.2022.8.26.0625; Relator (a): Rodolfo Pellizari; Órgão julgador: **6ª Câmara de Direito Privado**; Data do julgamento: 12/04/2024).

“Agravo de instrumento. Ação de imissão de posse. Imóvel arrematado em leilão extrajudicial. Tutela de urgência. Inconformismo dos réus. Desacolhimento. Consolidação da propriedade em favor do adquirente. Direito à imissão na posse (artigo 30 Lei nº 9.514/97). Eventuais vícios no processo de arrematação não podem ser arguidos no presente feito. Súmula nº 05 do TJ/SP. Precedentes. Decisão mantida. Recurso desprovido.” (TJSP; Agravo de instrumento nº 2302181-61.2023.8.26.0000; Relator (a): Costa Netto; Órgão julgador: **6ª Câmara de Direito**

Privado; Data do julgamento: 16/01/2024).

*“IMISSÃO DE POSSE - Imóvel arrematado pela autora em leilão promovido pela Caixa Econômica Federal, credora fiduciária em relação aos réus, que deixaram de pagar as prestações de financiamento Autora que postula a imissão na posse do bem - Sentença de procedência - **Recuso dos réus, postulando a suspensão do processo, noticiando a existência de ação anulatória ajuizada em face da CEF, diante de irregularidades no procedimento extrajudicial - Descabimento - Requisitos legais para o acolhimento da pretensão inicial, devidamente preenchidos - Regular aquisição do imóvel, com registro na respectiva matrícula, e direito da autora de exercer os direitos de propriedade - Discussão a respeito do procedimento extrajudicial expropriatório realizado pela credora fiduciária em ação própria, que vincula apenas aquelas partes e não tem o condão de afastar o direito da adquirente - Jurisprudência consolidada com a Súmula 05 deste TJSP Precedentes - Observância do art. 30 da Lei 9.514/97, em relação ao prazo para desocupação Sentença mantida RECURSO DESPROVIDO. Honorários recursais devidos”** (TJSP; Apelação Cível 1046649-43.2023.8.26.0602; Relator (a): Angela Moreno Pacheco de Rezende Lopes; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Foro de Sorocaba - 8ª Vara Cível; Data do Julgamento: 21/08/2024; Data de Registro: 21/08/2024).*

Observe-se, por analogia, a aplicação do entendimento consolidado na **Súmula nº 5 deste Egrégio Tribunal de Justiça**, que dispõe:

“Na ação de imissão de posse de imóvel arrematado pelo credor hipotecário e novamente alienado, não cabe, por 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 contexto, não há que se falar em suspensão do processo em razão da existência de ação anulatória em trâmite, tampouco em ilegalidade ou inconstitucionalidade da execução extrajudicial realizada, razão pela qual as preliminares arguidas pelo apelante devem ser afastadas.

Ressalte-se que ao adquirente é garantido o direito à imissão na posse, desde que comprovada a consolidação da propriedade em seu nome, nos termos do artigo 30 da Lei nº 9.514/1997, circunstância que restou devidamente demonstrada nos autos.

Assim, uma vez comprovada a propriedade do imóvel

pelo arrematante, em razão da aquisição do bem em leilão extrajudicial, é imperiosa a sua imissão na posse. Isso porque a propriedade confere ao titular a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, bem como o direito de reavê-la de quem quer que injustamente a possua ou detenha. Dessa forma, não há fundamento jurídico para impedir o exercício pleno dos direitos inerentes ao domínio, incluindo a posse direta sobre o imóvel.

No que tange à impugnação à liminar concedida, observa-se que o juízo de primeiro grau corretamente fixou o prazo de 60 dias para a desocupação voluntária do imóvel pelos réus. Caso não haja o cumprimento da determinação no referido prazo, será expedido o mandado de imissão na posse, consolidando, de forma definitiva, a tutela de urgência deferida nos autos.

Importa destacar que a expedição do mandado de imissão na posse somente ocorrerá em caso de descumprimento da ordem judicial de desocupação, medida que se revela adequada e proporcional, diante do preenchimento dos requisitos legais. Ressalte-se, ainda, que o réu ocupa indevidamente o imóvel de propriedade do autor, cujo domínio já foi reconhecido, impedindo-o de exercer seu legítimo direito de uso e fruição do bem.

No que se refere à taxa de ocupação, trata-se de instituto previsto no artigo 37-A da Lei nº 9.514/1997, o qual autoriza a cobrança de indenização pelo período em que o devedor fiduciante permanece indevidamente no imóvel após a consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário ou de eventual arrematante. O objetivo dessa previsão legal é evitar o enriquecimento sem causa por parte daquele que ocupa o imóvel sem qualquer fundamento jurídico.

Dessa forma, acertada a sentença ao fixar a taxa de ocupação, considerando que o apelante permaneceu indevidamente no imóvel, impedindo o exercício pleno dos direitos de propriedade pelo autor, em flagrante afronta às disposições legais.

Quanto ao valor do encargo, a sentença o fixou em 0,5% sobre o valor do imóvel estabelecido no contrato de compra e venda, percentual que se revela adequado e moderado, estando, inclusive, abaixo do limite previsto no

artigo 37-A da Lei nº 9.514/1997, que permite a fixação da taxa de ocupação em até 1% ao mês nos casos de arrematação de bem dado em garantia fiduciária.

Esse entendimento encontra respaldo na jurisprudência consolidada desta Colenda Câmara, em casos análogos:

*“AÇÃO DE IMISSÃO DE POSSE. IMÓVEL. PEDIDO FORMULADO PELO ADQUIRENTE DO BEM, EM LEILÃO EXTRAJUDICIAL PROMOVIDO PELA CREDORA FIDUCIÁRIA, APÓS A REGULAR CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE DO IMÓVEL EM SEU PATRIMÔNIO. ADMISSIBILIDADE. IMISSÃO DEVIDA. INDENIZAÇÃO MENSAL PELO PERÍODO DE INDEVIDA OCUPAÇÃO, CONTUDO, QUE DEVE SER REDUZIDA DO PERCENTUAL DE 1% PARA AQUELE DE **0,5% SOBRE O VALOR ATUALIZADO DO BEM.** CÔMPUTO DA INDENIZAÇÃO QUE DEVERÁ CONSIDERAR, ADEMAIS, O PERÍODO COMPREENDIDO ENTRE A AQUISIÇÃO DA TITULARIDADE DOMINIAL PELO AUTOR E A EFETIVA DESOCUPAÇÃO DO BEM. SENTENÇA REFORMADA NO TOCANTE. PARCIALMENTE PROVIDO.” (TJSP; Apelação Cível nº 1004313-39.2023.8.26.0306; Relator (a): Vito Guglielmi; Órgão julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 26/02/2025).*

*“AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE Autor que arrematou imóvel em leilão - Imóvel que havia sido dado em garantia fiduciária à instituição financeira, tendo a propriedade sido consolidada em favor dela, em razão do inadimplemento do réu e leilado - Pretensão à imissão de posse e fixação de taxa de ocupação - Sentença de procedência que imitiu o autor na posse do imóvel e fixou taxa de ocupação entre o registro da arrematação e a efetiva desocupação - Insurgência dos requeridos Nulidades da consolidação da propriedade e procedimento de alienação em leilão e que devem ser discutidas em ação própria - Incidência da súmula 05 deste E. Tribunal - Existência de benfeitorias que só foi suscitada na fase recursal, e que não pode impedir a imissão de posse - Apelados que, sendo proprietários, podem exercer o direito de sequela Taxa de ocupação devida entre o registro da arrematação na matrícula do bem, iniciando a propriedade do apelado, até efetiva desocupação, quando encerra a posse do apelante **Valor da taxa de ocupação e termo inicial que estão em consonância com o disposto no art. 37-A, da Lei no. 9.514/1997 - Valor fixado que se afigura adequado** - Recurso desprovido.” (TJSP; Apelação Cível nº 1014218-84.2022.8.26.0506; Relator (a): Marcus Vinicius Rios Gonçalves; Órgão julgador: 6ª Câmara de Direito*



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Privado; Data do julgamento: 14/11/2023).

Dessa forma, a sentença deve ser integralmente mantida, com a correspondente imissão na posse, afastando-se as alegações do apelante quanto à suspensão do feito, ilegalidade da execução extrajudicial e a suposta inconstitucionalidade do procedimento.

Por fim, em razão da disposição contida no artigo 85, parágrafo 11, do Código de Processo Civil, majoro os honorários advocatícios recursais devidos ao patrono da parte autora, de 10% para 15% do valor atualizado da causa, observada a gratuidade processual concedida ao réu.

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO AO RECURSO**, mantendo integralmente os termos da sentença.

MARCELLO DO AMARAL PERINO

Relator