



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000390076**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2046004-90.2025.8.26.0000, da Comarca de Votorantim, em que é agravante JOSIAS EFRAIM MUNIZ CAMARGO, são agravados ROGÉRIO DABDAB e ANA CLAUDIA COUTO DABDAB.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 18ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ISRAEL GÓES DOS ANJOS (Presidente) E HENRIQUE RODRIGUERO CLAVISIO.

São Paulo, 23 de abril de 2025.

**SERGIO GOMES**

**Relator(a)**

Assinatura Eletrônica

**AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2046004-90.2025.8.26.0000**

**AGRAVANTE: JOSIAS EFRAIM MUNIZ CAMARGO**

**AGRAVADOS: ROGÉRIO DABDAB E OUTRO**

## **VOTO 56.610**

Agravo de instrumento. Reintegração de posse. Deferimento da expedição de mandado. Insurgência manifestada pelo requerido sob a assertiva de que não foi intimado pessoalmente para desocupação no prazo de 60 (sessenta) dias, vez que apresentou contestação sem que tivesse sido efetivada sua citação. Alegação de violação ao disposto no art. 30 da Lei 9514/1997. Considerando-se que a medida deferida na origem possui caráter satisfativo e, portanto, com efeitos irreversíveis, deferiu-se o prazo de 60 dias para desocupação do imóvel a contar da publicação da decisão que atribuiu o efeito ativo ao agravo de instrumento. Recurso provido.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra r.decisão (fls.141) que deferiu a expedição de mandado de reintegração de posse.

Sustenta o agravante, em síntese, que nos termos da Lei 9514/1997, bem como artigo 160 da Lei 6.015, para as hipóteses de constituição em mora exige-se sempre a intimação pessoal da parte morosa. No caso concreto, afirma que não foi intimado pessoalmente para deixar o imóvel no prazo de sessenta (60) dias, vez que apresentou contestação sem a citação. Portanto, de rigor, a concessão do prazo de sessenta (60) dias para desocupação voluntária, os quais deverão ser contados a partir da decisão a ser proferida no presente recurso. Colaciona entendimento jurisprudencial pertinente e pugna pela concessão de efeito suspensivo, com a reforma da r.decisão agravada.

O efeito suspensivo foi concedido a fls. 24/26.

Resposta a fls. 19/22.

Sem oposição ao julgamento virtual.

### É O RELATÓRIO.

De proêmio, no julgamento do agravo de instrumento nº 2311867-43.2024.8.26.0000 (fls. 131/137 da origem), interposto pelo ora agravante em face de decisão que deferiu liminar em ação de reintegração de posse, assim ficou decidido:

*“Agravo de instrumento. Reintegração de posse. Imóvel financiado mediante alienação fiduciária. Arrematação do bem em leilão. Liminar deferida em favor dos terceiros adquirentes. Inconformismo externado pelo recorrido que não prospera. Prova de consolidação da propriedade e também de aquisição do bem pela parte agravada. Alegação de irregularidade na execução extrajudicial do imóvel que não infirma o direito dos arrematantes, terceiros de boa-fé. Eventual prejuízo deve ser discutido em ação autônoma. Súmula 05 deste E. Tribunal de Justiça. Precedentes. Decisão mantida. Recurso desprovido.” (desta relatoria, j. 16/12/24).*

A decisão ora agravada, por seu turno, encontra-se assim redigida:

*“Ao agravo de instrumento interposto contra a decisão que deferiu aliminar de reintegração de posse (fls. 68), foi negado provimento (fls. 131/137).*

*Assim, considerando, ainda, que eventuais recursos endereçados às instâncias superiores, em regra, não são dotados de efeito suspensivo, DEFIRO a expedição de mandado de reintegração do imóvel adiante identificado, não sendo o caso de conceder novo prazo de desocupação voluntária, visto que tal prazo já foi concedido na decisão liminar. Imóvel a ser reintegrado: Lote de terreno nº 08 da quadra "W3", do loteamento denominado Alphaville Votorantim Fase 3, comercialmente identificado por Alphaville Nova Esplanada 3, situado na cidade de Votorantim/SP, no Bairro Vossoroca, com frente para a Rua Seis (Alameda Londres nº 1.285, CEP 18118-056, Av. 7/7.204),*

*cujos limites e confrontações vão melhor descritos na Matrícula 7.204 da Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Votorantim/SP, com área de 477,40 metros quadrados.”*

Em suas razões recursais o recorrente defende a inobservância ao disposto no art. 30 da Lei 9514/1997, que prevê prazo de 60 (sessenta) dias para desocupação do imóvel, desde que comprovada a consolidação da propriedade, na forma prevista no art. 26 da lei. Alega não ter sido intimado pessoalmente para desocupar o imóvel no prazo legalmente previsto, vez que apresentou contestação antes mesmo de efetivada sua citação.

O recurso comporta provimento.

Com efeito, o art. 30 da Lei 9514/1997 encontra-se assim redigido:

*“Art. 30. É assegurada ao fiduciário, ao seu cessionário ou aos seus sucessores, inclusive ao adquirente do imóvel por força do leilão público de que tratam os arts. 26-A, 27 e 27-A, a reintegração na posse do imóvel, que será concedida liminarmente, para desocupação no prazo de 60 (sessenta) dias, desde que comprovada a consolidação da propriedade em seu nome, na forma prevista no art. 26 desta Lei.”*

O art.26, por seu turno, conta com a seguinte redação:

*“Art. 26. Vencida e não paga a dívida, no todo ou em parte, e constituídos em mora o devedor e, se for o caso, o terceiro fiduciante, será consolidada, nos termos deste artigo, a propriedade do imóvel em nome do fiduciário. (Redação dada pela Lei nº 14.711, de 2023).*

*§ 3º A intimação será feita pessoalmente ao devedor e, se for o caso, ao terceiro fiduciante, que por esse ato serão cientificados de que, se a mora não for purgada no prazo legal, a propriedade será consolidada no patrimônio do credor e o imóvel será levado a leilão nos termos dos arts. 26-A, 27 e 27-A desta Lei, conforme o caso, hipótese em que a intimação poderá ser promovida por solicitação do oficial do registro de imóveis, por oficial de registro de títulos e documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la,*

*ou pelo correio, com aviso de recebimento, situação em que se aplica, no que couber, o disposto no art. 160 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos). (Redação dada pela Lei nº 14.711, de 2023).”*

No caso em comento, identificando-se relevância nas razões recursais, em despacho inicial esta relatoria entendeu pelo deferimento do prazo requerido tendo em vista que o agravante só teve certeza da necessidade de desocupação do imóvel após o julgamento do agravo de instrumento supra citado, o qual foi processado mediante atribuição de efeito suspensivo, com v.acórdão proferido no dia 16/12/24, publicado em em 19/12/24, seguindo-se, a partir de então, o período de recesso judiciário.

Portanto, considerando-se que a medida deferida na origem possui caráter satisfativo e, por conseguinte, com efeitos irreversíveis, deferiu-se o prazo de 60 dias, a contar da intimação da decisão que atribuiu efeito ativo ao agravo de instrumento, para que o ora agravante promova a desocupação voluntária do imóvel.

Em casos análogos já se decidiu:

*AGRAVO DE INSTRUMENTO — Imissão na posse — Decisão que deferiu a tutela de urgência pleiteada para determinar a desocupação do imóvel em 15 dias — Insurgência da corré com relação ao prazo — Cabimento - Artigo 30 da Lei 9.514/97 que estabelece o prazo de 60 dias para a desocupação voluntária - Decisão reformada - AGRAVO PROVIDO. (TJ-SP - Agravo de Instrumento: 2058438-82.2023 .8.26.0000 São Paulo, Relator.: Miguel Brandi, Data de Julgamento: 28/04/2023, 7ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 28/04/2023).*

*AGRAVO DE INSTRUMENTO. IMISSÃO DE POSSE. AQUISIÇÃO DE IMÓVEL POR MEIO DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL. Decisão que deferiu tutela de urgência e determinou a desocupação do imóvel em 15 dias . Inconformismo da corré-agravante. Alegação de irregularidade da notificação extrajudicial enviada pelos agravados e de prejudicialidade externa, diante da pendência de ação anulatória movida contra o Banco credor. Notificação que não é requisito para a concessão da liminar prevista no art. 30 da Lei n . 9.514/97. Discussão sobre a regularidade do procedimento de alienação extrajudicial que não é oponível aos adquirentes. Prazo de desocupação voluntária: Exegese do*



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

*artigo 30 da Lei n. 9.514/97 (60 dias). Provimento, em parte, apenas para conceder prazo de 60 dias para saída do imóvel. (TJ-SP - AI: 22078696420218260000 SP 2207869-64 .2021.8.26.0000, Relator.: Enio Zuliani, Data de Julgamento: 17/11/2021, 4ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 17/11/2021).*

Por fim, não é o caso de aplicação da pena de litigância de má-fé como objetivado pela recorrida (fls. ), ausentes que estão os requisitos do art. 80 do CPC, o qual possui rol taxativo e a situação fática extraída dos autos não se enquadra em nenhum dos seus incisos, já que a parte contrária deduziu suas alegações nos limites previstos pela legislação processual e em regular exercício de direito.

Destarte, ratificado o efeito ativo inicialmente concedido, merece reparo a decisão guerreada, deferindo-se o prazo de 60 dias para desocupação do imóvel objeto da lide a partir da publicação da decisão de fls. 24/26 do presente instrumento.

Por tais fundamentos, dão provimento ao recurso.

**SERGIO GOMES**  
**RELATOR**