



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000399367

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2040272-31.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que são agravantes GIOVANNI RODRIGUES DA SILVA e CLAUDIA SIMONE FRANCO GAUDINO RODRIGUES, são agravados ELSON LUIZ POZZI e CLEUSA APARECIDA DE OLIVEIRA POSSI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 7ª 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 LIA PORTO (Presidente sem voto), PASTORELO KFOURI E FERNANDO REVERENDO VIDAL AKAOUI.

São Paulo, 25 de abril de 2025.

MIGUEL BRANDI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO N° : 2025/50643
AGRV.N° : 2040272-31.2025.8.26.0000
COMARCA: SÃO PAULO
AGTE. : GIOVANNI RODRIGUES DA SILVA E CLAUDIA SIMONE
FRANCO GAUDINO RODRIGUES
AGDO. : EDSON LUIZ POZZI E CLEUSA APARECIDA DE OLIVEIRA
POSSI
JUÍZA: : DANIELA CLAUDIA HERRERA XIMENES

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Ação de imissão na posse, combinada com cobrança de taxa de ocupação – Decisão que, acolhendo embargos declaratórios, saneou o processo, rejeitando a preliminar de prejudicialidade externa resultante de ação anulatória envolvendo o mesmo bem – Indeferido, ainda, o pedido de cassação da liminar concedida em favor dos autores/agravados – Insurgência dos requeridos – Alegação de que a ação de imissão foi ajuizada após o aforamento da ação anulatória na Justiça Federal, na qual foi concedida liminar suspendendo os atos decorrentes da arrematação do bem – Cabimento – Embora a decisão da Justiça Federal tenha sido proferida após a concessão da liminar na ação de imissão na posse, a ação foi lá ajuizada antes, tendo os aqui autores/agravados postulado a habilitação como assistentes litisconsorciais dois depois do ajuizamento da ação de imissão na posse – Questão que, na singularidade do caso, não é albergada pela Súmula nº 5 desta Corte, sob pena de descumprimento de comando judicial – Prejudicialidade externa autônoma reconhecida, determinando-se a suspensão do processo principal por prazo não superior a um ano – Inteligência do art. 313, inciso V, alínea “a”, combinada com o §4º do mesmo dispositivo, todos do Código de Processo Civil – Liminar trazida a debate ainda não efetivada – Decisão reformada – AGRAVO PROVIDO.

Trata-se de agravo de instrumento, com pedido de efeito suspensivo, tirado em ação de imissão na posse, combinada com cobrança de taxa de ocupação, ajuizada pelos agravados em face dos agravantes em que, pela decisão de fls. 2061/2062 (fls. 1402/1403 do agravo), restaram acolhidos os embargos declaratórios opostos por estes, passando-se ao saneamento do processo, nos termos do art. 357 do CPC, para rejeitar a preliminar de incompetência do juízo, “pois tratando-se de ação de imissão de posse é competente o foro de situação do imóvel”,

restando, ainda, indeferido o pedido de cassação da liminar, sob o fundamento de que “em que pese a decisão proferida nos autos da ação anulatória determinando a suspensão dos atos decorrentes da arrematação do imóvel (fl. 118), verifica-se que tal decisão é posterior ao deferimento da liminar por este juízo, conforme documento de fls. 2041/2044”.

Sustentam os agravantes, em síntese, que a ação de imissão na posse foi ajuizada após a ação anulatória de leilão, com a prévia ciência destes, “sendo que se manifestaram na ação anulatória como se partes fossem”, e que, “no processo movido perante a Justiça Federal, os Agravantes obtiveram decisão liminar que suspendeu os efeitos do leilão”, tratando-se de decisão “estabilizada, uma vez que não foi apresentado o recurso de agravo de instrumento, como deve ocorrer nas ações de tutela requerida em caráter antecedente”.

Pontua, ainda, que os agravados alegam falsamente ter adquirido o imóvel de forma regular e que os agravantes teriam sido notificados e a mora sobre o bem não teria sido purgada, o que levou ao leilão pelo qual estes arremataram o bem, pois está comprovado que “os Agravados têm ciência, inclusive desde antes da propositura da ação principal, que sequer há valor de dívida apontado, muito menos houve prazo para a purgação da mora”. Nesse sentido, “a decisão agravada, assim como a pretensão dos Agravados, viola tanto o art. 30 como art. 26 da Lei 9.514/97, uma vez que toda e qualquer cobrança de dívida pressupõe a indicação de qual o valor devido”, pelo que a decisão seria teratológica. Invoca precedentes que esposariam de seu entendimento.

Pugna pela concessão de efeito, suspendendo-se a decisão e, ao final, pede o provimento do recurso, com a determinação

da suspensão da ação principal até julgamento definitivo da ação de anulação de leilão extrajudicial. Documentos às fls. 13/1407.

Despacho inicial às fls. 1409/1410, negando o efeito postulado.

Resposta às fls. 1452/14560, com os documentos de fls. 1461/1476.

Este agravo chegou ao Tribunal em 11.02.2025, sendo a mim distribuído livremente em 14.02 (fls. 1408), com conclusão final em 17.03 (fls. 1477). Estudo e voto concluídos em 20.03.

Breve relato.

O agravo merece provimento.

Dispõe a Súmula nº 05 desta Corte, *verbis*: “*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*”.

Em que pese o disposto nesta Súmula, tenho que ela, na singularidade do caso, não afasta a prejudicialidade externa, na sua modalidade autônoma, havida pela decisão proferida na ação anulatória de leilão extrajudicial (processo nº 5001252-24.2024.4.03.6100)8 aforada pelos aqui requeridos/agravantes na Justiça Federal em 22.01.2024, antes, portanto, do ajuizamento desta ação de imissão na posse pelos agravados, que se deu em 14.04 do mesmo ano.

Nesse sentido, embora, de fato, a liminar na ação federal tenha sido concedida em 29.05.2024, posteriormente à liminar concedida nesta ação de imissão (09.05), nota-se que os aqui autores ingressaram espontaneamente na ação anulatória na Justiça Federal, com

pedido de habilitação de ação como assistentes litisconsorciais em 19.04 do ano passado, dois dias depois de ajuizar a ação de imissão na posse da qual foi tirada este agravo (17.04).

Tudo isso cria, à evidência, um quadro jurídico singular, em que não se pode simplesmente ignorar a existência de liminar suspendendo os efeitos do leilão extrajudicial – chama a atenção que os agravados, mesmo diante da concessão de liminar nesta ação, a despeito da ausência de concessão de efeito suspensivo neste agravo de instrumento, ao invés de fazer cumprir a ordem judicial, decidiram, assumidamente, aguardar o resultado final deste julgamento (fls. 1481).

Nesse sentido, tenho por invencível o reconhecimento da prejudicialidade externa autônoma, devendo a ação de imissão na posse ser suspensa nos termos do art. 313, inciso V, alínea “a”, do Código de Processo Civil, já que o próprio objeto desta ação depende do resultado final da ação anulatória que corre perante a Justiça Federal.

Pelo meu voto, **DOU PROVIMENTO** ao agravo de instrumento, reformando a decisão de fls. 2061/2062 para reconhecer e declarar a prejudicialidade externa autônoma desta ação em relação ao processo nº 5001252-24.2024.4.03.6100, que corre perante a 9ª Vara Cível Federal de São Paulo, suspendendo a ação principal por prazo não superior a um ano, nos termos do art. 313, inciso V, alínea “a”, combinada com o §4º, do mesmo dispositivo, todos do CPC.

MIGUEL BRANDI
Relator