



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000401340

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2365085-83.2024.8.26.0000, da Comarca de Votuporanga, em que é agravante COOPERATIVA DE CREDITO RURAL DO EXTREMO OESTE DE SÃO PAULO, é agravado FALBRAS SERVICOS DE CONSTRUCAO CIVIL LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 26ª 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 CARLOS DIAS MOTTA (Presidente sem voto), VIANNA COTRIM E MORAIS PUCCI.

São Paulo, 25 de abril de 2025.

MARIA DE LOURDES LOPEZ GIL

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2365085-83.2024.8.26.0000

Agravante: Cooperativa de Crédito Credlíder Sicoob

Agravado: Falbrás Serviços de Construção Civil Ltda

Comarca: Votuporanga – 2ª Vara Cível

Agravo de Instrumento. Ação de reintegração na posse. Decisão que determinou a comprovação da notificação encaminhada à ré para desocupação do imóvel. Irresignação da autora que prospera. Propriedade do imóvel foi consolidada em nome da credora fiduciária, em decorrência da inadimplência da fiduciante. Consolidação da propriedade constante na averbação da matrícula do imóvel. Desse modo, a agravante tem direito à reintegração liminar da posse, impondo-se a agravada a desocupação, em 60 (sessenta dias), nos termos do artigo 30 da Lei nº 9.514/1997. Decisão reformada. Recurso provido.

Voto nº 31893

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra decisão proferida pelo MM. Juiz de Direito, Dr. Rodrigo Ferreira Rocha, que à fl. 19, que manteve a lançada as fls. 14, a qual determinou a comprovação da notificação encaminhada à ré para desocupação do imóvel.

Recorre a Autora, sustentando, em síntese, ser a legítima proprietária do imóvel objeto da lide, vez que consolidada a posse em seu favor, conforme os procedimentos previstos na Lei nº 9.514/97, notadamente, com relação a notificação encaminhada à ré.

Pede a reforma da decisão.

Não houve pedido de antecipação de tutela recursal.

Recurso processado sem resposta, porquanto ainda não citada a parte contrária quando da interposição do presente.

Custas (fls. 04).

É o relatório.

Verifica-se que o bem objeto da matrícula nº 53.321 do Cartório de Registro de Imóveis de Votuporanga-SP foi oferecido em garantia do financiamento obtido junto à Cooperativa de Crédito Credlíder (R. 9-53.321 – fl. 05/09). Ré que não logrou proceder ao pagamento das parcelas do mútuo, o que ensejou a consolidação da propriedade fiduciária em favor da Autora (Av. 11). Daí o pedido de reintegração na posse.

Recebida a petição inicial, o Magistrado determinou a comprovação da notificação encaminhada à ré (fls. 14).

Rejeitados os Embargos de Declaração (fls. 19).

Contra essa decisão se insurge a Autora.

Com efeito, a Lei nº 9.514/97, ao regular o tema da alienação fiduciária de bem imóvel, apresenta procedimento a ser seguido em caso do não pagamento pelo devedor fiduciante. Havendo mora deste, para executar a garantia fiduciária, o credor deve intimar o devedor a purgar a mora no prazo de 15 dias, na forma do art. 26 e parágrafos da lei. Decorrido o prazo sem a purgação da mora, o oficial do competente Registro de Imóveis certificará esse fato e promoverá a averbação na matrícula do imóvel da consolidação da propriedade em favor do credor.

No caso dos autos, houve a consolidação da propriedade do bem em favor do agravado. Assim, nos termos do artigo 30 do supracitado diploma legal, consolidada a propriedade, é autorizada expressamente a reintegração de posse em prol do credor fiduciário, destacando que tal situação não impede a discussão sobre eventual irregularidade do procedimento.

Registre-se que, da leitura da averbação nº 11 da matrícula imobiliária a existência de certidão de decurso de prazo de prazo sem purgação de mora, extraída de procedimento administrativo de notificação, o que ensejou a consolidação da propriedade em favor do credor fiduciário (fl. 08/09).

Ademais, ao menos em uma análise perfunctória, não há demonstração de qualquer indício forte o suficiente de irregularidade procedimental que desautorize a medida ora pleiteada.

A propósito, sobre o tema:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. Decisão que, na ação ordinária, indeferiu o pedido de concessão da tutela de urgência, formulado com vista à imediata reintegração da posse do imóvel objeto do contrato de alienação fiduciária. Irresignação da autora que prospera. A propriedade do imóvel foi consolidada em nome da fiduciária, ora recorrente, em decorrência da inadimplência dos fiduciantes, conforme se retira da averbação feita na matrícula do imóvel (fls. 6). Desse modo, a agravante tem direito à reintegração liminar da posse, impondo-se aos agravados a desocupação, em 60 (sessenta dias), nos termos do artigo 30 da Lei Federal nº 9.514/1997. Decisão reformada. Recurso provido.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2160815-97.2024.8.26.0000; Relator (a): Issa Ahmed; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José dos Campos - 8ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/09/2024; Data de Registro: 04/10/2024)

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. Alienação fiduciária. Decisão agravada que indeferiu a liminar de reintegração de posse. Insurgência da autora. Demonstração de que, diante do decurso do prazo previsto na Lei nº 9.514/97 sem a purgação da mora pelos requeridos, ficou consolidada a propriedade do imóvel descrito na inicial em nome da agravante, credora fiduciária. Cumprimento dos requisitos para a reintegração de posse. Decisão reformada. Recurso provido.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2161498-08.2022.8.26.0000;



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Relator (a): Rodolfo Cesar Milano; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guarulhos - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 24/04/2023; Data de Registro: 24/04/2023)

Em suma, deve ser reformada a decisão interlocutória agravada, para que se autorize a concessão de reintegração na posse do imóvel, para desocupação do imóvel pela devedora no prazo de 60 dias.

Ante o exposto, pelo meu voto, **DOU PROVIMENTO** ao recurso.

Maria de Lourdes Lopez Gil

Relatora