



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000405903

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2069835-70.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante LEONARDO DEITOS ZOBARAN, é agravada ADRIANA NAME GIMENEZ.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 10ª 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 JAIR DE SOUZA (Presidente sem voto), JOSÉ APARÍCIO COELHO PRADO NETO E ANGELA MORENO PACHECO DE REZENDE LOPES.

São Paulo, 28 de abril de 2025.

COELHO MENDES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº: 41.861

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2069835-70.2025.8.26.0000

COMARCA: FORO REGIONAL DE SANTO AMARO

ORIGEM: 16ª VARA CÍVEL

JUIZ 1ª INSTÂNCIA: CLAUDIO SALVETTI D' ANGELO

AGRAVANTE: LEONARDO DEITOS ZOBARAN

AGRAVADA: ADRIANA NAME GIMENEZ

PROCESSO DE ORIGEM Nº 1007987-93.2025.8.26.0002

AGRAVO DE INSTRUMENTO. IMISSÃO NA POSSE. TUTELA DE URGÊNCIA. Insurgência contra decisão que, na ação de imissão na posse proposta pela agravada contra o agravante, deferiu tutela provisória para imitar a autora na posse do imóvel ocupado pelo agravante. Descabimento. É assegurado à adquirente o exercício dos direitos inerentes à propriedade do bem arrematado, não havendo óbice à sua imissão na posse. Questões relativas à validade do contrato de financiamento e à regularidade do leilão devem ser discutidas em ação própria contra a instituição financeira responsável, sem prejuízo da posse pela adquirente. Súmula nº 05 desta Corte. Ausência de prejudicialidade externa pelo ajuizamento de ação anulatória do leilão. Orientação do STJ. Manutenção da decisão agravada imitar a agravada na posse do imóvel ocupado pelo agravante. Decisão mantida.

RECURSO DESPROVIDO.

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra r. decisão

de fls. 48/49 (dos autos originários) que, na ação de imissão de posse, deferiu a tutela provisória de urgência para imitar a autora na posse do imóvel objeto da lide, com autorização de reforço policial e arrombamento, caso necessário, concedendo-se o prazo de dez dias para desocupação voluntária.

Insurge-se o recorrente buscando o efeito suspensivo ao recurso.

Pleiteia inicialmente a concessão da gratuidade da justiça, alegando não possuir condições financeiras de arcar com as custas e despesas processuais sem comprometer sua sobrevivência e a de sua família.

Sustenta que detém a posse do imóvel de boa-fé desde a sua aquisição, por meio de contrato de financiamento firmado com o banco Itaú Unibanco em 2013.

No entanto, em razão do inadimplemento contratual, a instituição financeira consolidou a propriedade do bem em seu nome, nos termos da Lei nº 9.514/97, e promoveu a alienação do imóvel em leilão extrajudicial.

Argumenta que o referido procedimento apresenta vícios insanáveis, pois os leilões teriam sido realizados sem a devida intimação pessoal, o que configura nulidade absoluta.

Aponta irregularidade no intervalo entre o primeiro e o segundo leilão, que teria ocorrido em prazo inferior ao previsto no artigo 27, § 1º, da Lei nº 9.514/97, tornando nulo o ato expropriatório.

Destaca, ainda, que ajuizou ação anulatória contra o banco, visando a nulidade do procedimento de consolidação da propriedade e dos leilões, tendo em vista a ausência de notificação válida.

Ressalta que há probabilidade de êxito no feito anulatório, o que poderia impactar diretamente na ação de imissão na posse, tornando imprescindível a suspensão dos efeitos da decisão agravada até o desfecho da demanda principal.

Defende que, diante da plausibilidade do direito alegado e da gravidade do prejuízo que suportará com a desocupação forçada, deve ser resguardada sua permanência no imóvel até o julgamento definitivo da ação anulatória.

Alega que a medida concedida mostra-se desproporcional e causa danos irreversíveis ao recorrente, que se encontra em situação de vulnerabilidade financeira e sem alternativa de moradia.

Requer a concessão do efeito suspensivo, em razão da prejudicialidade externa heterogênea, e, ao final, o provimento do recurso, com a revogação da liminar deferida, diante da pendência da ação anulatória do leilão (autos nº 1106552-29.2024.8.26.0002).

Recurso tempestivo e dispensado de preparo, uma vez que o pedido formulado em primeiro grau ainda está pendente de apreciação (fls.57/88, da origem).

Indeferido o pedido de antecipação dos efeitos da tutela (fls. 58/60).

Apresentadas contrarrazões às fls. 64/71.

Não houve oposição ao julgamento virtual (Resolução nº 772/2017 do TJSP).

É o relatório.

Consignou a decisão agravada (fls. 48/49 – dos autos originários):

“Vistos.

Trata-se de ação de imissão na posse, fundada no direito de propriedade. A ação de imissão de posse é aquela utilizada por proprietário não possuidor em face do possuidor não proprietário, que é exatamente o caso dos autos. Há prova de propriedade do autor e de ocupação efetivada pelos réus.

No prazo de cinco dias, recolha a requerente as custas da diligência do Oficial de Justiça, sob pena de indeferimento da inicial. Após, defiro a imissão na posse do imóvel objeto do processo, em favor da parte autora, com autorização de reforço policial e arrombamento, caso necessário. Concede-se o prazo de dez dias para desocupação voluntária. (...)”.

Pretende o réu recorrente contestar a tutela de urgência

concedida em Primeiro Grau sob o argumento de que o procedimento que culminou na alienação do imóvel ao recorrido é nulo porque não observou os ditames legais.

No entanto, diversamente do que foi alegado, irrelevante se afeiçoa a prévia existência de discussão, em ação própria com Banco credor, da legalidade do leilão extrajudicial realizado, pois tal questão não interfere na solução da presente lide, já que são distintos seus pedidos, suas partes e suas causas de pedir.

Ainda, preconiza o art. 1.228 do Código Civil:

“Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

§1º O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas;

§2º São defesos os atos que não trazem ao proprietário qualquer comodidade, ou utilidade, e sejam animados pela intenção de prejudicar outrem;

§3º O proprietário pode ser privado da coisa, nos casos de desapropriação, por necessidade ou utilidade pública ou interesse social, bem como no de requisição, em caso de perigo público iminente;

§4º O proprietário também pode ser privado da coisa se o imóvel reivindicado consistir em extensa área, na posse ininterrupta e de boa-fé, por mais de cinco anos, de considerável número de pessoas, e estas nela houverem realizado, em conjunto ou separadamente, obras e serviços considerados pelo juiz de interesse social e econômico relevante;

§5º No caso do parágrafo antecedente, o juiz fixará ajusta indenização devida ao proprietário; pago o preço, valerá a sentença como título para o registro do imóvel em nome dos possuidores”.

Tal como disposto no referido dispositivo, é direito do

proprietário reaver a coisa do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

Verifica-se que a relação contratual entre o réu e a instituição financeira não possui vínculo com a autora, que adquiriu o imóvel extrajudicialmente como terceira de boa-fé.

Assim, eventuais controvérsias sobre o contrato de financiamento e a regularidade do leilão devem ser discutidas em ação própria contra a instituição financeira, sem prejuízo do direito da autora à imissão na posse do imóvel.

Nos termos da Súmula 5 deste E. Tribunal de Justiça:

“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”.

No mesmo sentido:

“IMISSÃO DE POSSE. Ação de Imissão na posse. Imóvel objeto de alienação fiduciária. Arrematação do imóvel em hasta pública. Liminar concedida. Pedido de suspensão da liminar em razão de ação de revisão contratual e nulidade da execução extrajudicial. Agravado legítimo proprietário do imóvel. Inadmissibilidade de discussão do contrato originário e da execução extrajudicial. Incidência da Súmula nº 5 do TJSP. Decisão agravada mantida. RECURSO DESPROVIDO”. (AI 2129369-28.2014.8.26.0000, 3ª Câmara de Direito Privado, Rel. Dr. Alexandre Marcondes, j.30.09.2014).

“Ação de imissão na posse c/c indenização (taxa de ocupação). Procedência. Inconformismo. Não acolhimento. Imóvel objeto de contrato de alienação fiduciária. Consolidada propriedade pelo credor fiduciário com posterior alienação ao autor. Descabida discussão, nesta demanda, quanto à regularidade do procedimento realizado pelo credor fiduciário e quanto ao desequilíbrio do contrato celebrado entre este e o réu. Constitucionalidade da Lei n. 9.514/97. Aplicação, por analogia, das Súmulas n. 5 e 20, deste E. Tribunal de Justiça. Cabimento da taxa de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

ocupação. Inteligência do art. 37-A da Lei n. 9.514/97. Sentença mantida. Recurso desprovido". (AC1056701-70.2014.8.26.0002, 8ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Grava Brazil, j. 01.08.2016).

Dessa forma, conclui-se que a r. decisão está correta e não merece qualquer reparo, devendo ser integralmente mantida por seus próprios fundamentos, além dos aqui acrescidos.

Posto isto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação.

COELHO MENDES
Relator