



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000406456

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1006903-50.2024.8.26.0048, da Comarca de Atibaia, em que é apelante PAULO EDUARDO LOBO (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado LAJ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 1ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **NEGARAM PROVIMENTO ao recurso, na parte conhecida, majorados os honorários a 11% do valor da condenação, cf. art. 85, §11º do CPC. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ALBERTO GOSSON (Presidente sem voto), ALEXANDRE MARCONDES E ENÉAS COSTA GARCIA.

São Paulo, 28 de abril de 2025.

CLAUDIO GODOY

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO CÍVEL

Processo n. 1006903-50.2024.8.26.0048

Comarca: Atibaia

Apelante: Paulo Eduardo Lobo

Apelada: Laj Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Juíza: Dra. Adriana da Silva Frias Pereira

Voto n. 33.128

Imissão na posse. Imóvel arrematado. Réu que aduz genericamente ter havido vício no procedimento de excussão da garantia fiduciária. Súmula 5 deste Tribunal. Gratuidade já concedida pela sentença. Sentença mantida. Recurso desprovido, na parte conhecida.

Cuida-se de recurso de apelação interposto contra sentença (fls. 240/247) que julgou procedente o pedido para "*(i) deferir a imissão da autora na posse do bem objeto da ação, tornando definitiva a decisão de fls. 45, determinando a desocupação forçada do réu/ocupantes, para fins de imissão da autora na posse do bem, vez que já expirado o prazo para desocupação voluntária; (ii) condenar o réu a pagar à autora, taxa de ocupação do imóvel, no valor e período referido na fundamentação; condenar o réu a pagar à autora, despesas com água, luz, taxas associativas/condominiais e impostos, no período referido na fundamentação, a serem apurados em liquidação de sentença, por arbitramento, nos moldes previstos no art. 510 do CPC e na fundamentação*". O réu também foi condenado a arcar com as custas e honorários fixados em 10% sobre o valor da condenação.

Sustenta o réu, em sua irresignação (fls.

286/293), que *"a reforma da sentença é necessária para o deferimento da gratuidade de justiça e para o prosseguimento do feito, com a citação do Apelado na presente demanda"*; que a consolidação da propriedade e a alienação do imóvel por leilão padecem de vícios formais; que não foi facultado o acompanhamento dos atos necessários à consolidação da propriedade, nem cumpridas as formalidades da Lei n. 9.514/97; que a sua posse é justa; que *"a sentença fundou-se exclusivamente na presunção de que o apelado é legítimo proprietário, desconsiderando que a regularidade da aquisição do imóvel é objeto de impugnação."* Postula *"o total provimento do presente recurso de apelação, deferindo assim os benefícios da gratuidade da justiça e julgando procedente a ação proposta pelo apelante, reformando assim a sentença que deu improcedência aos pedidos realizados."*

Recurso regularmente processado, e respondido (fls. 297/303).

É o relatório.

De início, incognoscível o apelo em relação à gratuidade, uma vez que já concedida, na origem, pela sentença, que inclusive afastou a impugnação ao pedido apresentada pela autora. Portanto, ausente interesse em recorrer neste ponto.

De resto, tem-se ação proposta por Laj Empreendimentos aduzindo que, em 23/05/2024, adquiriu o imóvel em leilão promovido pelo Banco Itaú, mas que mesmo após notificado o requerido, ora apelante, não o desocupou. Pleiteou, assim, a imissão na

posse do bem e a indenização pelo tempo de ocupação indevida do réu, compreendido entre a data da arrematação e a data da imissão, além das taxas e obrigações incidentes sobre a coisa durante tal período.

Em sua contestação, o réu argumentou, assim como no recurso, que houve vício no procedimento do leilão. Na ocasião, informou ter ajuizado ação própria para discutir “*a legitimidade ou não da consolidação do imóvel ora objeto da lide*” (Processo n. 1009474-28.2023.8.26.0048 – fls. 91).

Sucedendo que, consultados esses autos, vê-se tratar-se de ação de revisão de cláusulas do contrato, ajuizada contra o Banco Itaú em 06/11/2023, antes da arrematação do imóvel pela ora apelada em 23/05/2024 (fls. 24/25), mas já depois da consolidação da propriedade fiduciária ao credor Banco Itaú em 10/02/2023 (fls. 28).

O feito foi julgado parcialmente procedente em sentença com o seguinte dispositivo, sem alteração da sentença em grau recursal, para rever a “*cobrança da tarifa de avaliação do bem, da taxa de administração mensal do contrato e da cobrança de seguros (Morte e Invalidez Permanente e Danos Físicos no Imóvel)*”, admitida compensação com o débito, portanto tal como se deve resolver o direito do apelante.

Mas, insista-se, nada se postulou ou decidiu sobre a arrematação em si, reitere-se, inclusive já antes da demanda referida consolidada a propriedade fiduciária em mãos do credor, também ela nunca invalidada, sequer o que consta ter o

recorrente postulado.

E, de toda forma, sabido em tese não se oporem ao adquirente questões próprias do mútuo originário, de sorte a obviar a obrigação de entrega de bem cujo domínio se adquiriu por título hígido.

Nesse sentido a orientação sumulada deste Tribunal:

“Súmula 5 - 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”.

O réu também não aduziu de forma específica e detida que exata circunstância teria viciado o procedimento de excussão. Mencionou genericamente que não lhe foi possibilitado o acompanhamento dos atos necessários à consolidação da propriedade e que não foram cumpridas as formalidades da Lei n. 9.514/97.

Os demais pontos levantados, de que sua posse sobre a coisa é justa e que não deve ser condenado no pagamento dos encargos incidentes sobre o imóvel se fundamentam na questão suscitada da invalidade do leilão, como se viu, afastada.

Por fim, as demais disposições da



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

sentença não foram expressamente impugnadas. Neste contexto, só resta desprover mesmo o apelo, na parte em que comporta conhecimento.

Ante o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso, **na parte conhecida**, majorados os honorários a 11% do valor da condenação, cf. art. 85, §11º do CPC.

CLAUDIO GODOY
relator