



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000414746

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2054813-69.2025.8.26.0000, da Comarca de Jacareí, em que é agravante KENNY PEREIRA VIEIRA, são agravados PATRICK LUCAS SILVA BARRETO, PAMELLA PAOLLA SILVA BARRETO e CLEMENTINO GONÇALVES BARRETO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 24ª 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 PEDRO PAULO MAILLET PREUSS (Presidente), FERNÃO BORBA FRANCO E CLAUDIA CARNEIRO CALBUCCI RENAUX.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

PEDRO PAULO MAILLET PREUSS

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 7235

Agravo de Instrumento nº 2054813-69.2025.8.26.0000

Agravante: Kenny Pereira Vieira

Agravado: Patrick Lucas Silva Barreto e outros

Comarca: Jacareí

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação de nulidade de contrato de alienação fiduciária. Tutela de urgência deferida pelo juízo a quo para suspender os efeitos da venda do imóvel, bem como da decisão que deferiu a imissão do adquirente na posse do bem nos autos do processo nº 1010428-84.2024.8.26.0292. Insurgência do agravante. Cabimento, em parte. Alienação Fiduciária do Imóvel constituída em 20 de junho de 2022. Presunção de que os valores mutuados tenham regularmente chegado ao seu destino. Inadimplência dos devedores fiduciantes que ocasionou a consolidação da propriedade em favor do Banco Santander (credor) e extinção da dívida. Fatos ocorridos em março e maio de 2024. Aquisição posterior do imóvel por venda direta. Ação de imissão na posse ajuizada pelo adquirente em outubro de 2024. Distribuição posterior (novembro 2024) de demanda pelos antigos devedores fiduciantes visando a nulidade do contrato de alienação fiduciária. Situação que beira a *nemo auditur propriam turpitudinem allegans* (arguição da própria torpeza). Restabelecimento da decisão que concedeu a imissão na posse. Conexão. Inocorrência. Não existe correspondência entre as partes litigantes, tampouco há identidade de pedido e causa de pedir, nos termos do artigo 55 do Código de Processo Civil. Conexão afastada. Adquirente de boa-fé que deve integrar à lide como terceiro interessado, na modalidade de assistente litisconsorcial. Inteligência do art.124, do CPC. Eventual decisão proferida na ação anulatória pode influir na relação jurídica com o banco, responsável pela venda do imóvel. Decisão reformada. RECURSO PROVIDO.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra decisão proferida nos autos do processo nº 1011267-12.2024.8.26.0292 (fls.68/69), que deferiu a tutela de urgência para “suspender os efeitos

da venda do imóvel de matrícula 59.942 do CRI e, por conseguinte, da decisão que deferiu a imissão do adquirente na posse do bem nos autos 1010428-84.2024.8.26.0292, até ulterior decisão”.

Preliminarmente, o agravante alega que *“o adquirente não deve integrar a lide como litisconsorte passivo necessário, considerando que a ação versa sobre discussão acerca de vícios que teriam sido cometidos na execução do contrato de financiamento com alienação fiduciária em garantia, celebrado entre os agravados e a instituição financeira envolvida; a sua participação na demanda, caso se entenda necessária, deveria ocorrer na qualidade de terceiro interessado, na modalidade de assistente, e não como litisconsorte passivo”*. No mérito sustenta que *“o agravado, Sr. Patrick, era o devedor principal da obrigação e aceitou os termos do contrato, mesmo ciente de que sua irmã não havia assinado o documento e supostamente apresentava deficiência; os agravantes não apresentaram qualquer comprovação de que a agravada já possuía essa condição no momento da formalização do contrato, o que fragiliza a alegação de irregularidade na celebração do negócio jurídico; importante ressaltar que o ordenamento jurídico brasileiro protege os terceiros de boa-fé, de modo que estes não podem ser prejudicados por relações jurídicas das quais não fazem parte; não se observa conexão entre as ações, pois ambas têm partes diferentes, causas de pedir diferentes e objetos distintos; na ação de imissão na posse, o objeto é a garantia do direito possessório dos autores, legítimos proprietários do imóvel, em face da ocupação indevida pela parte ré. Já na ação anulatória, discute-se a validade do contrato de alienação fiduciária entre os ex-mutuários e a instituição financeira, envolvendo questões contratuais e eventuais vícios procedimentais; o agravante é o legítimo proprietário do imóvel, conforme demonstrado registro na matrícula, enquanto os agravados exercem posse injusta e precária sobre o bem”*.

Requer seja declarado a ilegitimidade passiva do adquirente, determinando-se sua inclusão como terceiro interessado (assistente), bem como afastar a conexão dos feitos. No mérito, pugna pela reforma da decisão para afastar a nulidade do negócio jurídico, garantindo-se a preservação do direito do adquirente de boa-fé.

Decisão de fls.32/33 que deferiu o pedido de efeito ativo ao recurso.

O agravado não apresentou contraminuta (fl.36).

É o relatório.

Pouco ou nada há para ser acrescido à decisão proferida por este Relator às fls.32/33, posto que suficiente para o julgamento do mérito recursal.

Destaca-se:

“Anoto, de proêmio, para fins cronológicos, que por força da R-9 na matrícula 50942 do CRI de Jacareí, constituiu-se a Alienação Fiduciária do Imóvel, fato originalmente datado de 20 de junho de 2022, presumindo-se daí que os valores mutuados tenham regularmente chegado ao seu destino. Pela AV 10, na mesma matrícula, inadimplentes os devedores fiduciantes, houve a consolidação da propriedade em favor de Banco Santander e extinção da dívida subsequente pela AV 11, fatos que remontam, respectivamente a março e maio de 2024, adquirido posteriormente o imóvel, por venda direta, através da R-12 (setembro de 2024) por Kenny Pereira Vieira (fls. 23/26 deste agravo. Feitas tais considerações cronológicas, extinta a alienação, vendido o imóvel e distribuída a ação de Imissão na Posse em 16/10/2024 (Proc. 1010428-84.2024), entenderam por bem os ora agravados, em distribuir em 06/11/2024 (Proc. 1011267-12.2024) a presente ação, em situação que beira a *nemo auditur propriam turpitudinem allegans* (arguição da própria torpeza) , nos moldes que lhe empresta o artigo

565 do CPP (nenhuma das partes poderá arguir nulidade a que haja dado causa, ou para que tenha concorrido.....), buscando anular o contrato já de antanho, já extinto, com propriedade e posse já consolidados e já inclusive revendido.....Mais, cremos ser desnecessário dizer. Sobre a matéria, vale aqui repisar: AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE C.C. COM PERDAS E DANOS Sentença de procedência Apelação do réu Pedido de suspensão do processo Desacolhimento Ação anulatória ajuizada contra a Caixa Econômica Federal Eventual irregularidade do contrato de financiamento bancário ou da execução extrajudicial é matéria estranha e não impede o julgamento da ação de imissão de posse ajuizada pelos adquirentes do imóvel alienado pelo credor hipotecário Súmula nº 5 deste Tribunal de Justiça Bem arrematado em leilão extrajudicial Propriedade dos autores comprovada Direito à imissão na posse do imóvel reconhecido Indenização equivalente aos aluguéis que se impõe para evitar enriquecimento sem causa do possuidor pela ocupação indevida Taxa de 1% ao mês sobre o valor da arrematação Admissibilidade Art. 37-A da Lei 9.514/97 Pedido de redução desacolhido Honorários sucumbenciais fixados em consonância com o disposto no art. 85, §2º, do CPC Sentença mantida RECURSO NÃO PROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1021006-43.2022.8.26.0562; Relator (a): Benedito Antonio Okuno;(gn). Observe-se, por analogia, a aplicação do entendimento expressado na Súmula nº 5, do TJSP: “Na ação de imissão de posse de imóvel arrematado pelo credor hipotecário e novamente alienado, não cabe, por matéria estranha ao autor, a discussão sobre a execução extrajudicial e a relação contratual antes existente entre o primitivo adquirente e o credor hipotecário”. Defiro assim a tutela ora perseguida para RESTABELECER a decisão concessiva de imissão na posse proferida a fl. 32 do proc. 1010428-84.2024, e consequentemente SUSPENDER OS EFEITOS da decisão de fls. 68/69 do proc. 1011267-12.2024, postergando para o julgamento do presente agravo a apreciação sobre a deliberação

relativa a conexão ou não entre os feitos”.

Ainda sobre o tema:

“DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO. AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE. AQUISIÇÃO DE IMÓVEL EM LEILÃO EXTRAJUDICIAL. BOA-FÉ DO ADQUIRENTE. PROCEDÊNCIA DA AÇÃO POSSESSÓRIA. IMPROCEDÊNCIA DA AÇÃO ANULATÓRIA. MULTA POR LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ. MANTIDA. RAZÕES RECURSAIS INSUBSISTENTE À REFORMA DA SENTENÇA. RECURSO DESPROVIDO. I. CASO EM EXAME 1. Apelação interposta por ré em ação de imissão na posse, na qual foi proferida sentença de procedência do pedido possessório, confirmando a tutela antecipada anteriormente deferida. Em ação anulatória conexa, que pleiteava a nulidade do leilão extrajudicial do imóvel, o pleito foi julgado improcedente, com imposição de multa por litigância de má-fé à autora. O recurso visa à reforma da sentença, sob alegação de cerceamento de defesa, ausência de boa-fé dos adquirentes e desproporcionalidade da multa. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO 2. Há duas questões em discussão: (i) determinar se houve cerceamento de defesa em razão do indeferimento de prova testemunhal; (ii) verificar a regularidade da aquisição do imóvel em leilão extrajudicial e a procedência da ação de imissão na posse, bem como a validade da multa aplicada por litigância de má-fé. III. RAZÕES DE DECIDIR 3. A prova testemunhal requerida pela ré é desnecessária, pois o conjunto probatório documental é suficiente para a elucidação da controvérsia. A aquisição do imóvel pelo autor da ação possessória ocorreu regularmente, em leilão extrajudicial realizado após a consolidação da propriedade pelo credor fiduciário, com observância das normas legais e sem mácula de boa-fé. 4. Não se verifica cerceamento de defesa, pois o magistrado tem o poder de indeferir provas que considerar

*desnecessárias ao julgamento da causa, nos termos do artigo 370 do CPC. 5. A tese de vício no direito de preferência e alegações de irregularidade no leilão extrajudicial já foram objeto de análise em decisões anteriores, **não cabendo rediscussão no presente feito, em conformidade com as Súmulas nº 4 e 5 do TJSP.** 6. A multa por litigância de má-fé foi aplicada corretamente, diante da resistência injustificada e da repetição de alegações já refutadas, em afronta aos princípios da economia e celeridade processuais. IV. DISPOSITIVO E TESE 7. Recurso desprovido. Tese de julgamento: 1. O adquirente de imóvel em leilão extrajudicial regularmente realizado, após consolidação da propriedade pelo credor fiduciário, possui direito à imissão na posse, independentemente de eventuais discussões sobre a validade do leilão ou a relação contratual entre o credor fiduciário e o antigo proprietário. 2. A prova testemunhal é dispensável quando os elementos documentais já existentes nos autos são suficientes para o julgamento do mérito. 3. Configura litigância de má-fé a resistência injustificada à jurisdição ou a repetição de argumentos já analisados e rejeitados em decisões anteriores. Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 80, II, V e VI; 85, § 11; 370. Decreto-Lei nº 70/1966. Súmulas nº 4 e 5 do TJSP. Jurisprudência relevante citada: TJSP, AI nº 2014367-63.2021.8.26.0000, Rel. Des. Luiz Antonio Costa, j. 16/03/2021; TJSP, Ap. nº 1012724-19.2018.8.26.0477, Rel. Des. Mary Grün, j. 06/08/2019; STJ, REsp nº 1.628.065/MG, rel. Min. Nancy Andrighi, j. 21/02/2017. (TJSP; Apelação Cível 1018532-29.2023.8.26.0477; Relator (a): Adilson de Araujo; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro de Praia Grande - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 03/02/2025; Data de Registro: 03/02/2025)”*

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE. DETERMINAÇÃO DE SUSPENSÃO DO FEITO.

DESCABIMENTO. PREJUDICIALIDADE EXTERNA. NÃO VERIFICAÇÃO. PRECEDENTES. REVOGAÇÃO DA ORDEM DE IMISSÃO DO PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL NA POSSE DE SEU BEM. INADMISSIBILIDADE. AQUISIÇÃO DA COISA DE BOA FÉ POR MEIO DE ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA À VISTA. RELAÇÕES JURÍDICAS ENTRE CREDOR FIDUCIÁRIO, OS DEVEDORES FIDUCIANTES E O AGRAVANTE SÃO DISTINTAS E AUTÔNOMAS. APLICAÇÃO, POR ANALOGIA, DA SÚMULA 5 DESTES TRIBUNAL. PRECEDENTE. PEDIDO DE ARBITRAMENTO DE ALUGUÉIS. IMPOSSIBILIDADE DE APRECIÇÃO. SUPRESSÃO DE INSTÂNCIA. RECURSO PROVIDO, NA PARTE CONHECIDA. 1. É descabida a suspensão do processo de imissão na posse ajuizado pelo adquirente de boa-fé de imóvel, pelo fato de ter sido ajuizada, pelos antigos devedores fiduciantes, ação anulatória do procedimento que transferiu o domínio do bem ao antigo credor fiduciário. 2. Na ação de imissão na posse a discussão sobre a legalidade da execução extrajudicial e da relação contratual antes existente entre os primitivos adquirentes e o credor fiduciário, por ser matéria estranha ao adquirente de boa-fé do bem, não obsta a concessão de liminar em favor do proprietário registral do imóvel. 3. Não pode este Tribunal de Justiça conhecer de questão não apreciada pelo Juízo de origem, sob pena de configurar-se supressão de instância. (TJSP; Agravo de Instrumento 2270816-57.2021.8.26.0000; Relator (a): Maria do Carmo Honório; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guarujá - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/04/2022; Data de Registro: 28/04/2022)''.

No mais, entendo não haver conexão entre a ação de imissão na posse e a demanda em que se discute a nulidade do contrato de alienação fiduciária, porquanto não existe correspondência entre

partes litigantes, tampouco há identidade de pedido e causa de pedir, nos termos do artigo 55 do Código de Processo Civil.

Oportuno trazer à baila o excerto do julgamento proferido no Agravo de Instrumento nº 2108823-15.2015.8.26.0000: *“Agravo de instrumento. Imissão na posse. Decisão que reconheceu conexão com ação anulatória movida pelos réus perante terceiro e determinou a redistribuição do feito. Inocorrência. Não há correspondência das partes litigantes, também não há identidade de pedido e causa de pedir, nos termos do artigo 103 do Código de Processo Civil. Eventuais prejuízos decorrentes dessa situação se resolvem em perdas e danos. Ação anulatória discute relação contratual antes existente entre antigo adquirente e proprietário fiduciário. Matéria estranha ao autor desta ação. Inteligência da súmula 5 desta Corte de Justiça. Agravo provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2108823-15.2015.8.26.0000; Relator (a): Edson Luiz de Queiróz; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro de Campinas - 10ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 05/08/2015; Data de Registro: 11/08/2015)*

Por fim, o agravante deve integrar à lide como assistente litisconsorcial, nos termos do art.124 do CPC, diante da possibilidade (em tese) de eventual decisão influir na relação jurídica com o banco, responsável pela venda do imóvel.

Sobre o tema, são válidos os ensinamentos de Fredie Didier Jr.: *“A assistência litisconsorcial cabe quando o terceiro alegar a existência de um interesse jurídico imediato na causa. Diz-se que há esse tipo de interesse jurídico quando a decisão puder afetar relação jurídica de que seja o terceiro, também ou só ele, titular. Mantém, o terceiro, relação jurídica com a parte adversa daquela a quem pretende ajudar”* (In *“Curso de Direito Processual Civil”*, v. 1, 14ª ed, JusPodivm, p. 369).entendimento do TJSP:

Sendo assim, a decisão deve reformada, para o fim de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

RESTABELECEER a decisão concessiva de imissão na posse proferida a fl. 32 dos autos do processo nº 1010428-84.2024 e AFASTAR a determinação de conexão entre os feitos, devendo o agravante figurar na ação anulatória (1011267-12.2024.8.26.0292) como terceiro interessado, na modalidade de assistente litisconsorcial.

Ante o exposto, **DOU PROVIMENTO** ao recurso, para o fim de RESTABELECEER a decisão concessiva de imissão na posse proferida a fl. 32 dos autos do processo nº 1010428-84.2024 e AFASTAR a determinação de conexão entre os feitos, devendo o agravante figurar na ação anulatória (1011267-12.2024.8.26.0292) como terceiro interessado, na modalidade de assistente litisconsorcial.

PEDRO PAULO MAILLET PREUSS

Relator