



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
8ª Câmara de Direito Privado

Registro: 2025.0000415140

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2029264-57.2025.8.26.0000, da Comarca de Mogi das Cruzes, em que é agravante OLAREWAJU OLUFUNMAYO OGUNBIBY DA SILVA, é agravado RICHARD LIMA SILVA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Conheceram em parte do recurso e, na parte conhecida, negaram-lhe provimento. V.U., de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores SALLES ROSSI (Presidente sem voto), CLARA MARIA ARAÚJO XAVIER E BENEDITO ANTONIO OKUNO.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

Theodoreto Camargo
RELATOR
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
8ª Câmara de Direito Privado

Agravo de Instrumento N° 2029264-57.2025.8.26.0000
Agravante: Olarewaju Olufunmayo Ogunbiby da Silva
Agravado: Richard Lima Silva
(Voto n° 43,701)

EMENTA: AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE – DECISÃO QUE CONCEDEU A TUTELA DE URGÊNCIA PARA IMITIR O AUTOR NA POSSE DO IMÓVEL E CONCEDER PRAZO DE DESOCUPAÇÃO VOLUNTÁRIA DE 60 DIAS - IMÓVEL ARREMATADO EM LEILÃO EXTRAJUDICIAL APÓS A CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM NOME DO AGENTE FINANCEIRO - NULIDADES NO PROCEDIMENTO EXTRAJUDICIAL QUE NÃO IMPEDEM A IMEDIATA IMISSÃO NA POSSE DE TERCEIRO QUE POSSUI TÍTULO DE PROPRIEDADE – APLICAÇÃO DAS SÚMULAS 4 E 5 DA PRIMEIRA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO DESTA E. TJSP - EVENTUAL PREJUÍZO DEVERÁ SER DISCUTIDO EM AÇÃO AUTÔNOMA - PREJUDICIALIDADE QUE NÃO FOI APRECIADA PELA DECISÃO IMPUGNADA - AGRAVO A QUE NÃO SE CONHECE EM PARTE E, NA PARTE CONHECIDA, SE NEGA PROVIMENTO.

Cuida-se de agravo de instrumento tirado contra a r. decisão de fls. 64/65 dos autos principais que, no bojo da ação de imissão na posse, cumulada com cobrança de taxa de ocupação, deferiu a tutela de urgência, concedendo prazo de desocupação do imóvel de 60 dias.

Irresignada, pretende a agravante a concessão de liminar e a reforma do r. pronunciamento sob a alegação, em síntese, de que está curso ação anulatória ajuizada em face da CEF para discutir a nulidade do leilão por falta de notificação do mutuário para purgação da mora e valor do débito (Proc. 5001733-82.2024.4.03.6133), em que houve concessão de liminar para suspender o curso da execução em curso; há relação de prejudicialidade entre a ação anulatória que tramita em Vara Federal e a imissão na posse; o risco de irreversibilidade dos efeitos da

decisão está configurado, considerando tratar de mãe solo responsável por quatro filhos, todos vivendo no imóvel há 18 anos; requer seja reconhecida a prejudicialidade externa, sobrestando o feito e revogando a liminar concedida até o julgamento definitivo, além do prequestionamento da matéria.

O recurso foi regularmente processado, tendo sido negada a liminar pretendida (fls. 857/862).

Contrarrazões às fls. 850/855.

Não houve oposição ao julgamento virtual do recurso (fls. 864).

É o relatório.

1.- Consoante observado anteriormente, "De início, recebo o agravo na forma de instrumento e concedo os benefícios da assistência judiciária apenas no âmbito deste recurso, para possibilitar o seu conhecimento.

2.- "Cuida-se de ação de imissão na posse, cumulada com cobrança de taxa de ocupação, ajuizada por Richard Lima Silva em face da ora agravante, Olarewaju Olufunmayo Ogunbihi da Silva, em que busca o autor ser imitado na posse do imóvel objeto da matrícula nº 48.001 do 2º Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes.

"Em linhas gerais, aduz ter arrematado o bem da antiga proprietária, Caixa Econômica Federal, em leilão público extrajudicial, com arrematação levada a registro

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
8ª Câmara de Direito Privado

em 30.10.2024, mas está impossibilitado de exercer a posse do imóvel, que se encontra ocupado injustamente pela agravante.

"O MM. Juiz *a quo*, com razão, deferiu a tutela de urgência, concedendo prazo de desocupação do imóvel de 60 dias (fls. 64/65, origem).

"Com efeito, considerando o entendimento sumulado por esta Corte¹, não é dado à recorrente valer-se de circunstâncias pessoais já que está na posse direta do imóvel, impedindo, dessa forma, que o agravado, na qualidade de arrematante e proprietário, exerça seus direitos sobre o bem.

"Em hipótese análoga, entendeu a C. 1ª Câmara de Direito Privado deste E. Tribunal de Justiça: 'Imissão de posse - Decisão que determinou a suspensão do feito até o trânsito em julgado da decisão que vier a ser proferida na ação anulatória - Agravantes adquirentes de imóvel em leilão extrajudicial - Discussão da validade do leilão em ação anulatória - Imóvel registrado em nome dos adquirentes no Cartório de Registro de Imóveis - Agravantes que detém a titularidade do domínio e devem ser imitidos na posse do bem - Reforma a decisão agravada para permitir a imediata imissão dos agravantes na posse do imóvel, com suspensão do curso da ação pelo prazo máximo de um ano. Dá-se provimento ao recurso' (AI

¹ **Súmula 4:** É cabível liminar em ação de imissão de posse, mesmo em se tratando de imóvel objeto de arrematação com base no Decreto-Lei nº 70/66.

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.

Súmula 20: A execução extrajudicial, fundada no Decreto-Lei nº 70, de 21.11.1966, é constitucional.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
8ª Câmara de Direito Privado

2117128-17.2017.8.26.0000, rel. Des. Christine Santini, j. 16.10.2017).

"Aliás, 'é certo que a questão da legalidade da consolidação da propriedade em favor do credor, bem como do leilão extrajudicial ocorrido, são matérias estranhas a esta lide. O agravado, como terceiro de boa-fé adquirente do imóvel, não pode ter obstaculizado seu direito de possuir o bem que adquiriu' (TJSP, 8ª Câmara. Dir. Priv., AI 2073346-91.2016.8.26.0000, j. 31.05.2016).

"No mesmo sentido: 'Agravado de Instrumento. Imissão na posse. Decisão agravada que deferiu a tutela de urgência, para expedição de mandado de imissão na posse do imóvel em questão aos Autores. Insurgência da Ré, para que seja suspensa a ordem liminar, sob o argumento de que não teria sido notificada extrajudicialmente para desocupar o imóvel e que existe ação judicial em que discute o leilão extrajudicial. Não acolhimento. Autores que demonstraram a aquisição do imóvel junto à credora fiduciária (CEF), por meio de leilão extrajudicial ocorrido após a consolidação da propriedade. Propriedade demonstrada por meio da certidão imobiliária. Ausente ainda a demonstração de existência de qualquer decisão judicial que corrobore a plausibilidade do direito alegado pela ora Agravante. Relação anterior entre a credora fiduciária e a devedora, ora Agravante, que não vincula os Autores. Presença dos requisitos legais autorizadores da antecipação da tutela concedida aos Autores, que comporta apenas a adequação, para que seja observado o prazo de sessenta dias para a desocupação do imóvel. Recurso não provido, com determinação' (TJSP, 3ª

Câm. Dir. Priv., AI 2224879-19.2024.8.26.0000, rel. Des. João Pazine Neto, j. 27.08.2024).

“Por derradeiro, de se observar que a questão relativa à existência de relação de prejudicialidade entre a ação de anulação do leilão e a imissão na posse em curso não foi objeto de apreciação da decisão impugnada, de modo que a apreciação, nesta sede recursal, consistiria em inadmissível supressão de um grau de jurisdição.”

3.- DO PREQUESTIONAMENTO - Por fim, quanto ao prequestionamento, “toda a matéria suscitada e discutida foi apreciada, mesmo aquelas constantes dos dispositivos de Lei enumerados. No que tange, aliás, ao prequestionamento, como bem disse o Egrégio Tribunal de Justiça deste Estado, ‘O juiz não está obrigado a responder todas as alegações das partes, quando já tenha encontrado motivo suficiente para fundar a decisão, nem se obriga a ater-se aos fundamentos indicados por elas e tampouco a responder um a um todos os seus argumentos.’ (RJTJESP 115/207). É a hipótese. Ressalte-se, ainda, que assim já se pronunciou a Egrégia Quarta Turma do também Egrégio Superior Tribunal de Justiça: ‘São numerosos os precedentes nesta Corte que têm por ocorrente o prequestionamento mesmo não constando do corpo do acórdão impugnado a referência ao número e à letra da norma legal, desde que a tese jurídica tenha sido debatida e apreciada.’ (cf. RESP 94852-SP, rel. Min. FONTES DE ALENCAR, DJ 13.9.99, pág. 1088)” (TJSP, 21ª Câm. Dir. Priv., Ap. 991.08.055108-0, rel. Des. Silveira Paulilo, j. 10.09.2008).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
8ª Câmara de Direito Privado

4.- CONCLUSÃO - Daí por que não se conhece de parte do recurso e, na parte conhecida, se nega provimento ao agravo de instrumento.

Theodoreto Camargo
RELATOR
Assinatura Eletrônica