



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

2025.0000419048

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2113183-41.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante MARLEI MAURÍCIO DE JEZUS e Interessado GISLEINE DE SOUSA E SILVA, é agravado SGMO INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª 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 da relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ALVARO PASSOS (Presidente sem voto), HERTHA HELENA DE OLIVEIRA E JOSÉ CARLOS FERREIRA ALVES.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

ANA PAULA CORRÊA PATIÑO
Relatora
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

Agravo de Instrumento nº 2113183-41.2025.8.26.0000

Agravante: Marlei Maurício de Jezus

Interessado: Gisleine de Sousa e Silva

Agravado: Sgmo Investimentos e Participações Ltda

MM. Juíza de Direito: Luciane Cristina Silva Tavares

Comarca de São Paulo - Foro Regional XV - Butantã - 3ª Vara Cível

Voto nº 6080

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. IMISSÃO NA POSSE. ORDEM DE IMISSÃO.
I. CASO EM EXAME

1. Agravo de Instrumento interposto pela Requerida contra a r. decisão que revogou a suspensão da ordem de imissão na posse, expedindo novo mandado de imissão, com prazo de 60 dias para a desocupação do imóvel pelos ocupantes.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Irresignações da Agravante quanto à necessidade de revogação da ordem de imissão deferida pelo Juízo Singular, salientando a nulidade do leilão realizado pela instituição financeira, tendo em vista a falta de notificação pessoal dos devedores para purgação da mora, bem como a equivocada certidão de trânsito em julgado publicada nos autos.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. Ação de Imissão na Posse ajuizada pela Arrematante em desfavor do antigo devedor hipotecário do bem. 4. Ordem de imissão na posse original que foi revogada pelo juízo singular em decorrência de ação anulatória de leilão extrajudicial anteriormente ajuizada pela Requerida (Agravante). 5. Ação Anulatória julgada improcedente, com certidão de trânsito em julgado dotada de fé pública. 6. Consolidação da propriedade que confere ao Adquirente o direito à ordem de imissão. 7. Inteligência das Súmulas nº 05 deste E. TJSP, e do art. 903, do Código de Processo Civil. 8. Legalidade do leilão extrajudicial que foi aferida por meio de regular instrução probatória sob o crivo do contraditório e da ampla defesa em ação anulatória improcedente transitada em julgado. 9. Imissão na Posse da Agravada, legítima proprietária, que é de rigor.

IV. DISPOSITIVO E TESE

10. DECISÃO MANTIDA – RECURSO NÃO PROVIDO.

Tese de Julgamento: “Na ação de imissão de posse de imóvel arrematado pelo credor hipotecário e novamente alienado, não



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

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 nº 05, deste E. TJSP).

Vistos.

Trata-se de Agravo de Instrumento tirado de Ação de Imissão na Posse ajuizada por SGMO Investimentos e Participações LTDA, ora Agravada, contra Marlei Mauricio de Jesus, ora Agravante, não se conformando esta última com a r. decisão de e-fls. 231 dos autos principais que revogou a suspensão da ordem de imissão na posse, expedindo novo mandado de imissão, com prazo de 60 dias para a desocupação do imóvel pelos ocupantes.

Insurge-se a Agravante, sustentando a necessidade de revogação da ordem de imissão deferida pelo Juízo Singular. Aduz a má-fé processual do Agravado em virtude da omissão quanto à real identidade dos ocupantes do imóvel. Salienta a nulidade do leilão realizado pela instituição financeira, tendo em vista a falta de notificação pessoal dos devedores para purgação da mora. Ressaltou a equivocada certidão de trânsito em julgado da Ação Anulatória de Leilão Extrajudicial por ela ajuizada. Requer a concessão de efeito suspensivo e, ao final, o provimento ao recurso nos termos expostos.

Presentes os requisitos, foi possível o juízo positivo de admissibilidade, estando o recurso em condições de julgamento direto.

De proêmio, registro a desnecessidade de intimação da parte agravada, visto que, na esteira dos Temas n.º 376 e 377, do C. Superior Tribunal de Justiça, dispensa-se sua intimação para apresentar resposta, porquanto a presente decisão a beneficia, preservado o princípio do



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

contraditório, privilegiando-se, ainda, o princípio da celeridade processual, a permitir a pronta análise do mérito recursal.

É o relatório.

Fundamento e decido.

Cuida-se de ação em que a Autora, empresa de investimentos no setor imobiliário, em 14 de maio de 2024, adquiriu através de leilão extrajudicial o imóvel matriculado sob o nº 101.972 do 18º Cartório de Registro de Imóveis da Capital. O imóvel guerreado foi adquirido pelo Requeridos em 4 de outubro de 1989, através de contrato de alienação fiduciária firmado com a então Caixa Econômica do Estado de São Paulo S/A, substituída pela Nossa Caixa Nossa Banco S/A, que por sua vez foi incorporada ao Banco do Brasil S/A. Após a arrematação, em 12 de junho de 2024, a Autora ajuizou a presente demanda fundamentando seu pedido na aquisição do imóvel por meio do leilão extrajudicial promovido pelo Banco do Brasil S/A.

Nas e-fls. 76 foi concedida a tutela de urgência para imitar a Autora na posse do imóvel, nos termos do art. 30 da Lei nº 9.514/97, com prazo de 60 dias para desocupação.

Em sua defesa, a Requerida, ora Agravante, impugnou a validade do leilão, alegando que a propriedade do imóvel está sendo debatida na Ação Judicial nº 1009212-50.2023.8.26.0704 (Ação Anulatória de Leilão Extrajudicial), distribuída em 28 de setembro de 2023, na qual foi, posteriormente, determinada a suspensão de qualquer leilão até a decisão final. Aduziu que ainda assim foi realizado leilão extrajudicial pelo Banco do Brasil S/A, em 28 de março de 2024, no qual a Autora, ora Agravada, sagrou-se vencedora.

Em virtude da ação anulatória pendente de julgamento, nas e-fls. 105 destes autos principais, o Juízo *a quo* determinou a



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

suspensão da ordem de imissão na posse.

A ação Anulatória foi julgada improcedente, tendo seu trânsito em julgado certificado (e-fls. 219/220 dos autos principais). A Autora noticiou o trânsito em julgado da ação anulatória nas e-fls. 229/230.

Sobreveio a r. decisão agravada de e-fls. 231 expedindo novo mandado de imissão.

Pois bem, em que pese as irresignações da Agravante, razão não assiste a ela.

Notoriamente, *“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 nº 05, deste E. TJSP).

Neste sentido, destaque-se que, uma vez comprovada a propriedade do bem imóvel pelo arrematante, tendo em vista a arrematação do bem guerreado em leilão extrajudicial, é de rigor a possibilidade de sua imissão na posse, tendo em vista que o proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, bem como o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha, não podendo ser impedido de exercer todos os direitos decorrentes do domínio, inclusive o de ter a posse direta sobre o bem.

Outrossim, *“o Código de Processo Civil em seu artigo 903 cuidada irretratabilidade da arrematação, ainda que venha a ser julgada procedente eventual ação autônoma, assegurada a possibilidade de reparação por eventuais prejuízos sofridos. Referido tratamento se dá justamente para conferir segurança jurídica aos leilões consolidados qualquer que seja a*



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

modalidade” (Ap. Cív. nº 1008806-33.2022.8.26.0132; 2ª Câmara de Direito Privado do TJSP; Rel. José Carlos Ferreira Alves, em 06/10/2023).

Importante ressaltar que, nestes termos, eventuais irregularidades alegadas pela Requerida no que diz respeito ao procedimento adotado pela Instituição Financeira e pela Autora em relação ao leilão extrajudicial não seria oponíveis em desfavor da arrematante, terceira de boa-fé que arrematou o bem.

Ainda assim, tendo sido respeitada a suspensão da imissão na posse em virtude da ação anulatória anteriormente ajuizada, verificou-se que esta foi julgada improcedente, transitando em julgado, consoante certidão carreada àqueles autos e translada a estes, certidão esta dotada de fé pública.

Portanto, como bem noticiado pelo Juízo Singular, “A ação Declaratória de Nulidade de Leilão (1009212-50.2023.8.26.0704), que tramitou perante a 1ª Vara Cível deste Foro regional, foi julgada improcedente (fls. 208/212), com consequente revogação da antecipação da tutela outrora concedida. Assim, superado o motivo que suspendeu a ordem de imissão na posse (fls. 105), expeça-se novo mandado de imissão, conforme decisão de fls. 76, mantido o prazo de 60 (sessenta) dias para a desocupação”.

Assim, a r. decisão agravada não se mostrou despropositada, devendo ser mantida em sua integralidade.

Ficam as partes cientificadas de que o julgamento dos embargos de declaração, eventualmente opostos em face do presente acórdão, será realizado nos termos da Resolução nº 549/2011, do Órgão Especial desta Corte, publicada no DJe de 25 de agosto de 2011,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

facultada a manifestação contrária, em 10 (dez) dias.

Para viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e especial, considero prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando o entendimento pacificado pelo C. Superior Tribunal de Justiça de que, tratando-se de prequestionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida (STJ).

Isto posto, por meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação.

CORRÊA PATIÑO
Relatora