



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000424315

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1019411-62.2024.8.26.0554, da Comarca de Santo André, em que é apelante ITAMARATI PLAZA FLAT AND CONVENTION CENTER, é apelado HAI HOLDING INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª 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 SALLES ROSSI (Presidente), PEDRO DE ALCÂNTARA DA SILVA LEME FILHO E SILVÉRIO DA SILVA.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

SALLES ROSSI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº: 61.970

Apelação Cível nº: 1019411-62.2024.8.26.0554

Comarca: Santo André

Apelante: Itamarati Plaza Flat And Convention Center

Apelado: Hai Holding Investimentos Imobiliários Ltda.

EMENTA

APELAÇÃO – IMISSÃO DE POSSE – Imóvel arrematado em leilão. Ocupação do imóvel por terceiro sem justa causa. Ação de imissão na posse proposta contra o condomínio onde se encontra a unidade indevidamente ocupada. Sentença de parcial procedência. Insurgência. Arguição de ilegitimidade de parte. Acolhimento. A ação de imissão na posse é aquela movida pelo proprietário contra o possuidor, ou seja, possui legitimidade passiva aquele que ocupa o imóvel e que detém a sua posse direta, haja vista ser ele quem impede a entrada do(s) adquirente(s) no imóvel. Condomínio edilício que limita-se a gerenciar as áreas comuns, sem interferência em posses individualizadas das unidades autônomas que o compõem. Arguição de ilegitimidade de parte acolhida. Sentença reformada. Processo extinto sem resolução do mérito, nos termos do art. 485, inciso VI, do Código de Processo Civil. Verbas sucumbenciais atribuídas exclusivamente à parte autora. Recurso PROVIDO.

Cuida-se de apelação interposta contra a r. sentença proferida nos autos da ação de imissão na posse cuja parte do relatório aqui se adota:

“Trata-se de Ação de Imissão na Posse Cumulada com Perdas e Danos e Tutela de Urgência ajuizada por HAI HOLDING INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., em face de Itamaraty Flat e Convention Center. Alega a autora que adquiriu um imóvel situado na Avenida Portugal, nº 1466, Santo André, São Paulo, através de leilão judicial, e que, apesar de ser a legítima proprietária, não conseguiu imitir-se na posse do bem. Relata que o imóvel está ocupado por terceiros e que, mesmo após notificação extrajudicial, não obteve resposta da requerida. Sustenta que a impossibilidade de usufruir do

imóvel tem causado-lhe danos materiais, incluindo despesas com hospedagens em hotéis e custos de condomínio. Pleiteia a concessão de tutela antecipada para imissão na posse do imóvel, sob pena de multa diária, e, no mérito, requer que seja julgada procedente a ação, com a entrega do imóvel e pagamento de perdas e danos. Com a inicial, juntou documentos (fls. 1/51).

Decisão de fls. 54/55 deferindo a tutela de urgência, a fim de conceder a imissão do requerente na posse do imóvel.

Petição do terceiro Osvaldo de Carvalho requerendo a suspensão do feito até a prolação de sentença definitiva na ação anulatória 1018473-67.2024, que versa sobre o mesmo imóvel ora tratado (fls. 58/65).

Foi indefiro o pedido de revogação da liminar, bem como a suspensão do feito (fls. 73).”

A r. sentença guerreada, decidindo o mérito dos pleitos deduzidos na petição inicial, acabou por decretar a parcial procedência dos mesmos, nos seguintes termos:

“Ante o exposto, com fundamento no art. 487, inciso I do Código de Processo Civil, confirmo a tutela de urgência e JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES os pedidos, para o fim de determinar a imissão do requerente na posse do imóvel descrito nos autos, referente à matrícula nº 128.438 do Registro de Imóveis de Santo André.

Em razão da sucumbência parcial, condeno as partes ao pagamento de custas e despesas processuais na proporção de 50% para cada, além do pagamento de honorários advocatícios para a parte contrária, fixados em R\$ 2.000,00, nos termos do art. 85, § 8º, do

CPC.

Publique-se, intime-se e cumpra-se.

Oportunamente, arquivem-se.”

Inconformado, apela o réu Itamarati Plaza Flat and Convention Center, e em seu recurso de fls. 143/156, sustenta em síntese: a) argui preliminarmente, ilegitimidade passiva, pois “o Apelante nunca teve ou exerceu qualquer tipo de posse na unidade”; b) “não há prova de que o Apelante exerce posse direta ou indireta do imóvel. O atual possuidor, como já mencionado e que se apresentou nos autos, é o terceiro Osvaldo de Carvalho, assim a ação deveria ser direcionada a este terceiro, uma vez que conhecido no processo, não há qualquer fundamento no Apelante compor o polo passivo da lide”; c) o condomínio não mantém qualquer relação jurídica material com o terceiro ocupante; d) No caso, “a legitimidade passiva cabe àquele que exerce a posse direta do bem, quer seja justa ou injusta, de boa ou má-fé”; e) “o Apelante é um condomínio edilício limita-se a gerenciar as áreas comuns, sem interferência em posses individualizadas das unidades autônomas que o compõem”; f) “tendo sido demonstrada a ilegitimidade passiva do Apelante para figurar no polo passivo da presente demanda, conforme argumentado anteriormente, é injusto e inadequado impor ao Apelante o ônus do pagamento de honorários advocatícios”; g) formula pleito subsidiário visando a redução dos honorários sucumbenciais arbitrados.

Requer o integral provimento do recurso, acolhendo a preliminar arguida, ou o acolhimento do pleito subsidiário.

Recurso regularmente recebido e processado, com intimação da parte adversa para resposta.

Contrarrazões às fls. 160/164.

É o relatório.

Recebo o apelo interposto, no duplo efeito, na forma do art. 1.012, "*caput*", do CPC, passando ao seu julgamento, conforme autoriza o inciso II do art. 1.011 do mesmo Estatuto.

Trata-se de ação de imissão de posse, processo que veio instruído com o contrato de compra e venda e auto de venda direta (leilão), às fls. 16/24.

Como é sabido, a ação de imissão não ostenta natureza possessória, mas dominial. GILDO DOS SANTOS, na obra "As Ações de Imissão na Posse e Cominatórias", 2ª Ed., José Bushatsky – Editor, págs. 50 e seguintes, tratando da matéria, ensina que:

“Não tem a imissão, já se disse, caráter possessório, mas de pedido de providência jurisdicional no sentido de efetivar-se, no plano real da vida, o pleno uso e gozo da coisa adquirida.

O adquirente de um bem imóvel, tem, desde logo, a posse jurídica ou de direito. Mas, se lhe falta a posse de fato, isto é, a posse real e efetiva, tem ele direito a imissão (17), sendo irrelevante que o próprio Código Civil também não tenha cogitado dessa ação como possessória ou não...”.

Na mesma obra, citando LUIZ EULÁLIO DE BUENO VIDIGAL, diz:

“A propriedade se exterioriza ordinariamente com atos de gozo, que são os mesmos pelos quais se exterioriza a posse. A quem se assenhoreou de coisa abandonada, ou ainda não apropriada, o art. 592 do Código Civil atribui a propriedade. Se

alguém, todavia, tiver a posse de coisa já apropriada, o Estado poderá proteger a situação de fato resultante da posse dessa coisa sem emitir juízo a respeito de quem seja o seu proprietário. O possuidor sem domínio, poderá ser mantido ou reintegrado na posse. Só não o será se for evidente que lhe não pertence o domínio...”.

Pois bem.

O apelo ora em análise se calca fundamentalmente na arguição de ilegitimidade passiva do condomínio réu, e em virtude desta requer a extinção do feito sem julgamento de mérito.

Os argumentos recursais merecem acolhimento.

A imissão na posse é um ato judicial que confere ao interessado a posse de determinado bem a que faz jus e do qual está privado em razão da ocupação por terceiro. Vale dizer: a ação é promovida pelo proprietário contra o ocupante do imóvel, cuja posse é injusta.

Nessa esteira, de se ver que o condomínio não exercia a posse direta do imóvel em questão, tanto que quanto ao pedido de indenização a título de perdas e danos, a r. sentença objurgada assim se pronunciou:

*“Por fim, indefiro o pleito de condenação em perdas e danos, na forma pleiteada, uma vez que a definição de perdas e danos está prevista no art. 402 do Código Civil, que dispõe que estas compreendem tanto o valor efetivamente perdido quanto o que razoavelmente se deixou de lucrar. Ocorre que **a estipulação de perdas e danos a título de locação, com base no valor mensal do aluguel, não se aplica diretamente ao requerido, que, na qualidade de condomínio,***

não exerce a posse do imóvel, mas sim a administração das áreas comuns. O pedido de arbitramento de verba locatícia como indenização, em tese, é cabível, porém, não se destina ao condomínio, mas sim à parte que efetivamente ocupou o imóvel de forma indevida. Caso o imóvel tenha sido ocupado por terceiro, é esse ocupante, e não o condomínio, a parte legítima para responder por eventuais danos materiais decorrentes da posse indevida.”

A rigor, o condomínio não exerce qualquer tipo de posse sobre a unidade individual, logo, a ação de imissão na posse não deve ser dirigida a ele, mas sim ao ocupante que obstaculiza o exercício dominial sem justa causa.

Nesse mesmo sentido, veja-se os seguintes julgados:

*APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE IMISSÃO DE POSSE. INTERESSE DE AGIR. LEGITIMIDADE PASSIVA. NECESSIDADE DE NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL POR CARTÓRIO. SUSPENSÃO DA AÇÃO DE IMISSÃO DE POSSE. NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL. TAXA DE OCUPAÇÃO. BENFEITORIAS. - O interesse de agir surge quando a parte sente a necessidade de ir a juízo para alcançar uma tutela pretendida; - a imissão na posse é um ato judicial que confere ao interessado a posse de determinado bem a que faz jus e do qual está privado **em razão da ocupação por determinada pessoa, desse modo, possui legitimidade passiva aquele que ocupa o imóvel, ou seja, aquele que detém a posse do imóvel**; - (...). APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA E DESPROVIDA. (TJ-GO - Apelaç ão (CPC): 03752975920138090162, Relator.: ORLOFF NEVES ROCHA, Data de Julgamento: 09/08/2017, 1ª Câmara Cível, Data de Publicação: DJ de 9/8/2017) (g. n.)*

*AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO NA POSSE. CELEBRAÇÃO DE ACORDO EXTRAJUDICIAL. INTERESSE RECURSAL. INEXISTÊNCIA. RECURSO PREJUDICADO. I. Celebração de acordo extrajudicial, tendo por objeto a desocupação do imóvel, assinado pela primeira Apelante, ocupante do bem. Nessa linha, falece interesse recursal em relação ao pedido recursal de ilegitimidade passiva da ocupante para a causa. II. **Não obstante, importante ressaltar a legitimidade do ocupante do imóvel para responder a ação de imissão na posse, haja vista ser ele quem impede a entrada dos adquirentes no imóvel.** III. Recurso não conhecido, por prejudicado. (TJ-RJ - APL: 00184577020208190068 202100126147, Relator.: Des(a). RICARDO COUTO DE CASTRO, Data de Julgamento: 14/9/2022, SÉTIMA CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 19/9/2022) (g. n.)*

*DIREITO PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE **IMISSÃO NA POSSE**. SENTENÇA DE EXTINÇÃO. INSURGÊNCIA DO AUTOR. RECURSO PROVIDO. I. CASO EM EXAME. 1. Apelação cível interposta contra sentença que julgou extinta ação de imissão na posse por ilegitimidade de parte. (...). III. RAZÕES DE DECIDIR 3. O registro imobiliário indica a propriedade do autor. **A ação de imissão pode ser direcionada contra os ocupantes do bem.** Necessidade de anulação da r. sentença para prosseguimento, inclusive contra o litisconsorte excluído em razão na natureza do negócio jurídico entabulado entre as partes. IV. DISPOSITIVO E TESE 4. Recurso conhecido e provido. Tese de julgamento: "O registro imobiliário indica a propriedade do autor, que deve ser imitado na posse do imóvel. **A ação de imissão pode ser direcionada contra os ocupantes do bem.** (...) TJ-*

SP - Apelação Cível: 11102905620238260100 São Paulo, Relator.: Pastorelo Kfoury, Data de Julgamento: 19/2/2025, 7ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 20/2/2025) (g. n.)

*AGRAVO DE INSTRUMENTO. IMISSÃO NA POSSE. ILEGITIMIDADE PASSIVA. Insurgência contra decisão que indeferiu a preliminar alegada pela corré. Não acolhimento. A ação de imissão na posse é aquela movida pelo proprietário contra o possuidor, ou seja, **possui legitimidade passiva aquele que ocupa o imóvel e que detém a sua posse**. Considerando que a agravante é a atual ocupante do bem, configurada a sua legitimidade passiva. Decisão mantida. RECURSO DESPROVIDO. (TJ-SP - Agravo de Instrumento: 2280067-31.2023.8 .26.0000 Santos, Relator.: Clara Maria Araújo Xavier, Data de Julgamento: 23/1/2024, 8ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 23/1/2024) (g. n.)*

Há que se ressaltar que o ocupante do imóvel ingressou nos autos espontaneamente, todavia, não foi requerida a sua inclusão no polo passivo ou substituição processual.

Assim, acolho a arguição de ilegitimidade passiva do réu Itamarati Plaza Flat And Convention Center, ora apelante, e em consequência julgo extinto o processo sem resolução do mérito, conforme o art. 485, inciso VI, do Código de Processo Civil.

Outrossim, em decorrência do resultado deste julgamento, as verbas sucumbenciais ficam exclusivamente atribuídas à parte autora.

Considera-se prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando-se que é pacífico no C. Superior Tribunal de Justiça que, tratando-se de prequestionamento é



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida. E mais, os embargos declaratórios, mesmo para fins de prequestionamento só são admissíveis se a decisão embargada estiver eivada de algum dos vícios que ensejariam a oposição dessa espécie recursal (EDROMS 18.205/SP, Ministro FÉLIX FISCHER, DJ 8.5.2006 p. 240).

Ante o exposto, pelo meu voto, **DOU PROVIMENTO ao recurso.**

SALLES ROSSI

Relator