



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
7ª Câmara de Direito Privado

Registro: 2025.0000425015

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2095465-31.2025.8.26.0000, da Comarca de Piracicaba, em que são agravantes LUCIANA CRISTINA PIZZINATO VITAL DO PRADO e VALTER VITAL DO PRADO, são agravados MARCELO MENEGHEL GOMES e REGIANE BRIQUES ALVES GOMES.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 7ª 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 do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LIA PORTO (Presidente), JOSÉ RUBENS QUEIROZ GOMES E ADEMIR MODESTO DE SOUZA.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

LIA PORTO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2095465-31.2025.8.26.0000

Relatora: **LIA PORTO**

Órgão Julgador: **7ª Câmara de Direito Privado**

Comarca: Piracicaba

Agravante(s): **Luciana Cristina Pizzinato Vital do Prado e outro**

Agravado(a)(s): **Marcelo Meneghel Gomes e outro**

Voto nº 8937

DIREITO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. IMISSÃO NA POSSE. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em Exame

Agravo de instrumento interposto pelos réus contra decisão que deferiu a tutela provisória e determinou a desocupação do imóvel em ação de imissão na posse. Alegações de irregularidades no leilão extrajudicial, existência de ações anulatória e de usucapião, e dificuldades financeiras para encontrar nova moradia.

II. Questão em Discussão

Verificar a presença dos requisitos para a concessão da tutela provisória de imissão na posse, considerando a legalidade do leilão extrajudicial e o direito de propriedade dos agravados.

III. Razões de Decidir

Estão presentes os requisitos para a tutela provisória, com a consolidação da propriedade em favor do banco alienante e a legitimidade do leilão extrajudicial. O ajuizamento de ação de usucapião não impede a concessão da tutela provisória.

IV. Dispositivo e Tese

RECURSO DESPROVIDO.

Tese de julgamento: 1. A tutela provisória de imissão na posse é cabível quando presentes os requisitos legais, mesmo diante de questionamentos sobre o leilão extrajudicial. 2. A propriedade consolidada em favor do arrematante legitima a imissão na posse.

Trata-se de agravo de instrumento interposto pelos réus contra a r. decisão de fls. 56/58 que, nos autos da Ação de Imissão na Posse, deferiu a tutela provisória e determinou a desocupação do imóvel.

Os agravantes alegam que não estão preenchidos os requisitos da tutela provisória, que os agravados não possuem o direito de imissão na posse, que o leilão extrajudicial não observou os requisitos legais, que há ação anulatória e ação de usucapião, que compraram o imóvel da devedora fiduciante de boa-fé, que o inadimplemento da devedora não pode afetar os agravantes, que poderão ficar sem moradia por conta da desocupação, que não possuem condições de encontrar outro imóvel, que houve falha no procedimento de alienação do bem por leilão extrajudicial, que a devedora fiduciante não foi notificada do leilão.

Pedido de justiça gratuita.

Ausente oposição ao julgamento virtual.

Dispensadas as diligências do art. 1019 do CPC, o recurso reúne condições de imediato julgamento.

É o relatório.

O recurso não merece provimento.

De início, importante ressaltar que, em sede de agravo de instrumento envolvendo tutela provisória, este Juízo se encontra em plano de cognição sumária, sem profundidade probatória e sem entrar no mérito processual.

Ainda, por economia processual e celeridade, não se faz necessária a intimação dos agravados (art. 277 do CPC), tendo em vista a ausência de prejuízo e a maturidade da causa para decisão.

Sobre o pedido de justiça gratuita, diante da ausência de

apreciação do tema pelo D. Juízo e à vista da presunção de que cuida o artigo 99, § 3º, CPC, concede-se pontualmente ao agravante o benefício da gratuidade judiciária, apenas sobre o preparo deste recurso, na forma do artigo 98, § 5º, CPC, unicamente como forma de viabilizar seu acesso ao duplo grau de jurisdição.

Deverá o agravante insistir no conhecimento do tema em primeiro grau, de modo a viabilizar a interposição de futuros recursos, com a observação de que, negado o benefício, deverá o juízo de origem determinar o recolhimento das custas, inclusive do preparo deste recurso, sob pena de inscrição na dívida ativa.

No caso dos autos, estão presentes os requisitos autorizadores da tutela provisória em favor dos agravados. O banco alienante se consolidou como proprietário a partir do inadimplemento da devedora-fiduciante, conforme se denota da matrícula do imóvel em fls. 29/35, legitimando o leilão e a venda para os agravados.

O procedimento de leilão extrajudicial, aparentemente, cumpriu os requisitos em lei, tornando-se perfeito e acabado, conforme fls. 27/28.

A existência de processo judicial discutindo a purgação da mora, a nulidade do procedimento ou a aquisição da propriedade por usucapião não prejudica o pedido formulado pelos arrematantes.

Ademais, apesar de o leilão extrajudicial ter sido questionado, mediante ação de usucapião, não há qualquer determinação capaz de impedir a imissão de posse aqui deferida, que inclusive está em sintonia com as Súmulas 4 e 5 desta C. Corte:

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.

Compulsando os autos da ação anulatória e da ação de usucapião, não houve determinação para suspender os tramites da imissão na posse.

A aquisição da propriedade pelos agravados, observando os tramites da Lei 9514/1997, legitima a imissão na posse e impede a criação de obstáculos exteriores.

Art. 30. É assegurada ao fiduciário, ao seu cessionário ou aos seus sucessores, inclusive ao adquirente do imóvel por força do leilão público de que tratam os arts. 26-A, 27 e 27-A, a reintegração na posse do imóvel, que será concedida liminarmente, para desocupação no prazo de 60 (sessenta) dias, desde que comprovada a consolidação da propriedade em seu nome, na forma prevista no art. 26 desta Lei.

No mesmo sentido, o agravado preencheu os requisitos necessários para a concessão da tutela provisória, buscando proteger o seu direito fundamental à propriedade e à moradia.

Há risco de dano, pois eventual manutenção da posse dos agravantes ensejará em inutilização do bem pelos agravados. No mesmo sentido, seu pleito encontra amparo no ordenamento jurídico e no acervo probatório.

Esse tem sido o entendimento desta C. Câmara:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Imissão na posse. Antecipação de tutela deferida para imitar o proprietário na posse de imóvel. Alegação de irregularidade no leilão promovido pela Caixa Econômica Federal, perfeito e acabado. Propriedade demonstrada pelo título registral. Recurso desprovido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2103884-11.2023.8.26.0000; Relator (a): Pastorelo Kfourir; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional VI - Penha de França - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/06/2023; Data de Registro: 27/06/2023)

Processo civil. Agravo de instrumento. Imissão de posse. Imóvel adquirido em leilão, após execução extrajudicial de contrato de financiamento com alienação fiduciária. Transferência da propriedade já registrada na matrícula da propriedade. Inoponibilidade ao arrematante da relação contratual antes existente entre o primitivo adquirente e o credor com garantia hipotecária ou fiduciária. Inteligência da Súmula 5 do TJSP. Decisão mantida. Recurso improvido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2077935-82.2023.8.26.0000; Relator (a): Ademir Modesto de Souza; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de Indaiatuba - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 05/04/2023; Data de Registro: 05/04/2023)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Imissão de posse. Tutela antecipada concedida. Insurgência dos corréus. Alegação de que: i) são idosos; ii) está em curso ação rescisória movida contra a Caixa Econômica Federal; iii) não têm para onde ir; iv) cabível a suspensão do processo. Descabimento. Propriedade consolidada em favor da Caixa Econômica Federal e posterior venda (em leilão) para a parte autora. Ação movida pelos coagravantes contra a

autarquia federal que foi julgada improcedente. Inexistência de concessão de liminar em favor dos coagravantes na ação rescisória. Incidência das Súmulas nº 4 e 5 desta Corte. AGRAVO IMPROVIDO. (Agravado de Instrumento 2215306-59.2021.8.26.0000; 7ª Câmara de Direito Privado; Relator (a): Miguel Brandi; Foro de Sertãozinho - 1ª Vara Cível; Julgamento: 11/11/2021).

Estão presentes os requisitos para concessão da tutela, portanto, tendo em vista que há verossimilhança das alegações e perigo de dano irreparável ou de difícil reparação, na medida em que a parte autora adquiriu o imóvel indicado mediante procedimento adequado e que se encontra impossibilitada de usar, fruir e gozar deste.

Como bem salientado pelo i. Magistrado *a quo*, “Os requerentes adquiriram o imóvel por arrematação em leilão extrajudicial (fls.27/28) e o imóvel estava no domínio do Banco Bradesco S.A. em decorrência do inadimplemento pela devedora-fiduciante Juliana Aparecida Araujo do Amaral em contrato de alienação fiduciária no qual era objeto referido bem, e que culminou com a consolidação da propriedade”.

Por fim, diante da análise do mérito recursal, indefiro o pedido de concessão do efeito suspensivo, já que inexistentes os requisitos autorizadores.

Ante todo o exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

Para viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e especial, considero prequestionada a matéria, evitando-se a interposição de embargos de declaração com esta única e exclusiva



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
7ª Câmara de Direito Privado

finalidade, observando o pacífico entendimento do STJ de que desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida (EDROMS 18205/SP, Min. Felix Fischer, DJ de 08/05/2006). Àqueles manifestamente protelatórios aplicar-se-á a multa prevista no art. 1.026, §§ 2º e 3º, do CPC.

LIA PORTO
Relatora
Assinatura Digital