



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000420805

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2074590-40.2025.8.26.0000, da Comarca de Louveira, em que é agravante NERIANI LETICIA ANTONIOLI, são agravados GUSTAVO DUARTE NEVES e PATRICIA ISSABELLA FERNANDES FANTINATTO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 7ª 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 LIA PORTO (Presidente) E FERNANDO REVERENDO VIDAL AKAOUI.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

PASTORELO KFOURI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº **9644**

Agravo de Instrumento nº **2074590-40.2025.8.26.0000**

Relator(a): **Pastorelo Kfouri**

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

Comarca: Louveira / Vara Única

Processo de origem nº 1000327-48.2025.8.26.0681

Juiz(a): Camila Corbucci Monti Manzano

Agravante: Neriani Leticia Antonioli

Agravados: Gustavo Duarte Neves e Patrícia Isabella Fernandes Fantinatto

Ementa: DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. ARREMATACÃO DE BEM IMÓVEL EM LEILÃO PÚBLICO APÓS A CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE PELO AGENTE FINANCEIRO. IMISSÃO NA POSSE. LIMINAR. DEFERIMENTO. RECURSO PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo de instrumento contra decisão que indeferiu a antecipação de tutela em favor da autora para a imissão na posse de bem imóvel arrematado em público leilão.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Preenchimento dos requisitos do art. 300 do CPC para a imissão na posse de bem imóvel arrematado em hasta pública.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A arrematação de bem imóvel em público leilão autoriza a imissão na posse do bem em favor do arrematante.

4. É ineficaz perante o arrematante eventual discussão entre o devedor fiduciário e o agente financeiro.

IV. DISPOSITIVO E TESE

5. Recurso provido.

Tese de julgamento: “1. A arrematação de bem imóvel em leilão público autoriza a imissão na posse do bem em favor do arrematante. 2. É ineficaz perante o arrematante eventual discussão entre o devedor fiduciário e o agente financeiro”.

Dispositivos relevantes citados: CPC, art. 300, e Lei nº 9.514/97, artigo 30.

Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp 254458/RJ, Ministro Humberto Gomes de Barros; Resp 108746/SP, Ministro Carlos Alberto Menezes Direito; TJSP, Súmulas nº 4 e 5.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra decisão de fls. 13/14 destes que, nos autos da ação de imissão de posse, indeferiu a liminar para imediata desocupação do bem imóvel arrematado em leilão público extrajudicial.

Sustenta a recorrente, em suma, que estão presentes os requisitos autorizadores da tutela recursal para a concessão de liminar para desocupação do bem imóvel na forma legal. Discorre sobre a arrematação do bem em público leilão e a notificação dos agravados para a desocupação voluntária. Invoca jurisprudência favorável à sua tese. Pugna pela concessão de liminar e, ao final, pelo provimento do recurso.

Recurso processado com a concessão de efeito ativo/suspensivo (fls. 217/218). Sem resposta (fls. 221). Os autos voltaram conclusos para julgamento.

Não há oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Em sede de agravo de instrumento, o julgador exerce um juízo de cognição sumária, e depende da presença dos requisitos do artigo 300, do Código de Processo Civil, que autoriza o magistrado a, a requerimento da parte, conceder a tutela de urgência pleiteada na petição inicial, quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito (*fumus boni juris*) e o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo (*periculum in mora*).

O Juízo singular indeferiu o pedido de antecipação da tutela.

A agravante adquiriu o imóvel em leilão público extrajudicial (fls. 23/55 da origem), arrematando-o pelo preço de R\$ 2.597.400,00 comprovadamente pago com a lavratura da escritura pública de compra e venda em 09/11/2022 (fls. 169/172 da origem), no Tabelião de Notas de Louveira.

Demandou a ação de imissão de posse e fixação de taxa de ocupação.

Nos termos da Súmula nº 4 do TJSP:

“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”.

Também a Súmula nº 5 do TJSP:

“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”.

O artigo 30 da Lei nº 9.514/1997 assegura a imissão na posse do arrematante, que é terceiro de boa-fé e pagou o preço, uma vez comprovada a consolidação da propriedade em favor do agente financeiro e a posterior venda em leilão público. Os agravados não podem alegar desconhecimento da consolidação da propriedade uma vez que foram notificados para o leilão público do imóvel e posteriormente para desocupação voluntária no prazo de 30 dias (fls. 181/182).

A questão envolvendo eventual nulidade do leilão e a relação jurídica estabelecida entre o devedor fiduciário e o agente financeiro é matéria estranha e inoponível ao arrematante, que é terceiro de boa-fé.

Este é o entendimento sedimentado do Superior Tribunal de Justiça:

“o art. 265, IV, a, do CPC não impõe o sobrestamento da ação de imissão de posse, enquanto se discute em outro feito a anulação do ato de transferência do domínio” (REsp 28.430-6-SP, Rel. Min. Cláudio Santos). “Não se suspende a ação de imissão de posse e nem constitui questão prejudicial a ação de nulidade do título” (REsp 254458/RJ, Ministro Humberto Gomes de Barros; Resp 108746/SP, Ministro Carlos Alberto Menezes Direito).

Neste sentido também:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. Imissão na posse. Recurso interposto contra decisão interlocutória que concedeu tutela de evidência para que os réus desocupassem o imóvel em 30 dias. Imóvel arrematado em leilão extrajudicial pelos agravantes, após a consolidação da propriedade fiduciária à Instituição Financeira. **Ação de nulidade da arrematação extrajudicial ajuizada pela agravante, em trâmite na Justiça Federal com liminar concedida pelo TRF da 3ª Região para conceder efeito suspensivo à apelação. Inexistência de óbice para prosseguimento da ação de imissão na posse. Inteligência do art. 30 da Lei n. 9.514/1997. Tutela de evidência que independe da comprovação do periculum in mora.** Decisão reformada parcialmente, para estender o prazo para desocupação voluntária do imóvel, de trinta para sessenta dias. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO”. (TJSP; Agravo de Instrumento 2149859-56.2023.8.26.0000; Relator (a): Coelho Mendes; Órgão Julgador: 10ª Câmara

de Direito Privado; Foro de Santo André - 6ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 01/08/2023; Data de Registro: 01/08/2023)

“AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE CC. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. Sentença de procedência, determinando a imissão na posse do imóvel e condenação os réus na indenização pela ocupação indevida. Apela os réus, alegando **existência da ação anulatória em trâmite perante a Justiça Federal, com o objetivo de anular os autos praticados pelo banco fiduciário após a consolidação da propriedade**, deveria ter sido concedido o direito de preferência aos réus, ocupantes do bem; tentaram acordo com o banco, tanto que propuseram ação de consignação em pagamento. Descabimento. **Réus deram causa à alienação do bem por meio de hasta pública, por não estarem em dia com a obrigação de pagar. Demandante, na qualidade de terceira de boa-fé, nada tem a ver com a relação dos demandados com o banco, previamente existente à arrematação do bem, sendo de direito sua imissão na posse do imóvel, conforme decidido em 1º grau. Eventual prejuízo poderá ser convertido em perdas e danos. Recurso improvido**”. (TJSP; Apelação Cível 1013384-29.2022.8.26.0006; Relator (a): James Siano; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional VI - Penha de França - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 11/09/2023; Data de Registro: 11/09/2023)

A fim de evitar a oposição de embargos de declaração única e exclusivamente voltados ao prequestionamento, tenho por expressamente prequestionada a matéria. Em sendo manifestamente protelatórios, aplicar-se-á a multa prevista no art. 1.026, §§ 2º e 3º, do CPC.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Pelo exposto, **DOU PROVIMENTO** ao recurso.

PASTORELO KFOURI

Relator