



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000429412

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1027635-21.2023.8.26.0005, da Comarca de São Paulo, em que é apelante LAUDICLEIA SILVA OLIVEIRA, são apelados DANIEL PAULINO DE SOUZA e CINTIA SILVEIRA DE SOUZA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 6ª 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 RAMON MATEO JÚNIOR (Presidente sem voto), LUCILIA ALCIONE PRATA E VITO GUGLIELMI.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

MARIA DO CARMO HONÓRIO
Relatora
Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1027635-21.2023.8.26.0005

Apelante: Laudicleia Silva Oliveira

Apelados: Daniel Paulino de Souza e Cintia Silveira de Souza

Comarca: São Paulo

V. 15357

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE C/C ARBITRAMENTO DE TAXA DE OCUPAÇÃO. PEDIDO DE CONCESSÃO DE JUSTIÇA GRATUITA PELA RÉ. CONCESSÃO. PRESUNÇÃO DE INSUFICIÊNCIA FINANCEIRA INVOCADA POR PESSOA NATURAL NÃO ABALADA POR PROVA EM SENTIDO CONTRÁRIO. NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL. IRRELEVÂNCIA. CONSTITUIÇÃO EM MORA COM O COMPARECIMENTO ESPONTÂNEO E APRESENTAÇÃO DE PETIÇÃO DEMONSTRANDO INEQUÍVOCO CONHECIMENTO DA DEMANDA. AFASTAMENTO DA ORDEM DE IMISSÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO IMÓVEL NA POSSE DE SEU BEM. INADMISSIBILIDADE. AQUISIÇÃO DA COISA DE BOA FÉ POR MEIO DE ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA À VISTA. RELAÇÕES JURÍDICAS ENTRE A CREDORA FIDUCIÁRIA, A PRIMITIVA DEVEDORA FIDUCIANTE E OS AUTORES SÃO DISTINTAS E AUTÔNOMAS. APLICAÇÃO, POR ANALOGIA, DA SÚMULA 5 DESTES TRIBUNAL. PRECEDENTE. RECURSO DESPROVIDO.

1. A pessoa natural faz jus à gratuidade de justiça quando a presunção de veracidade da insuficiência financeira alegada não é ilidida por elementos de convicção constantes dos autos.
2. O comparecimento espontâneo, com a apresentação de petição demonstrando inequívoco conhecimento acerca da demanda, supre a falta de regularidade de notificação prévia para fins de constituição em mora.
3. É descabida a suspensão da ordem de imissão dos adquirentes de boa-fé na posse do imóvel adquirido, pelo fato de terem sido ajuizadas, pela antiga devedora fiduciante, ação de consignação em pagamento e ação anulatória do procedimento que transferiu o domínio do bem ao antigo credor fiduciário.
4. Na ação de imissão na posse a discussão sobre a legalidade da execução extrajudicial e da relação contratual antes existente entre a primitiva adquirente e o credor fiduciário, por ser matéria estranha ao adquirente de boa-fé do bem, não obsta a concessão de liminar em favor dos proprietários do imóvel.

Trata-se de Apelação interposta contra sentença judicial (p. 125/128), cujo relatório adoto, inalterada em sede de aclaratórios (p. 147), por meio da qual a MMA. Juíza da 4ª Vara Cível do Foro Regional V da Comarca de São Paulo, em ação de imissão na posse, julgou parcialmente procedente o pedido, para “o fim de imitar os autores na posse do imóvel descrito na inicial (matrícula a fls. 28/32) – concedendo prazo de 30 dias para desocupação voluntária - e condenar a requerida a pagar à parte autora o equivalente a 1% do valor da venda (R\$ 238.200,00 – fl. 23) por cada mês de ocupação indevida, a partir do registro da aquisição do imóvel (03/10/2023 – fl. 31) até a efetiva desocupação, com atualização monetária pela Tabela Prática do TJ/SP desde a data do ajuizamento e juros de mora de 1% ao mês desde a citação”. Presentes os requisitos legais, concedeu “liminar para imitar os autores na posse do imóvel, concedendo prazo de 30 (trinta) dias para desocupação voluntária, sob pena de imissão forçada”. Pela sucumbência, condenou a requerida ao pagamento das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios fixados em 10% do valor atualizado da causa.

Segundo as razões recursais: a) “a Apelante é assaliariada e em assim sendo não poderá recolher as custas de preparo para o Recurso de Apelação sem que haja prejuízo para o seu sustento e de sua família, que desta forma requer-se de V.Exa, lhe seja concedido os Benefícios da Justiça Gratuita, isentando-a do recolhimento das custas de preparo”; b) “mesmo questionando a veracidade e legitimidade do documento (Notificação) apresentado o Juízo se omitiu em verificar e exigir as explicações necessárias dos APELADOS”; c) “existe a POSSIBILIDADE DE QUITAÇÃO DO SALDO DEVEDOR pela Embargada, é temerário por parte do Juízo determinar a Liminar de Imissão de Posse de Propriedade sem aguardar a decisão do Juízo da Vara Federal, o que poderá ocasionar um Conflito de Decisões”; d) “conforme já foi mencionado , a AÇÃO CONSIGNATÓRIA EM PAGAMENTO, Processo nº 5007909-16.2023.4.03.6100 que tramitou pela 11ª Vara do Juizado Especial Federal , está em Grau de Recurso e foi DESIGNADA AUDIÊNCIA PARA JULGAMENTO em 18/09/2024, e NÃO HOUVE CONTRA-

RAZÕES pela FINANCEIRA REQUERIDA (CEF) e desta forma em decisão definitiva poderá ser favorável à AGRAVADA eis que existe depósito efetuado o suficiente para Purgar a Mora naquela oportunidade”; e) “para evitar prejuízos à Embargante e uma decisão conflitante entre os Juízo Estadual e Federal, seria de bom senso o r. Juízo da Vara Estadual se ABSTER de CONCEDER A LIMINAR DE IMISSÃO DE POSSE de forma de forma precipitada, eis que esta poderá ser concedida , com a segurança necessária , a qualquer momento a partir de decisões favoráveis aos AGRAVADOS nos Processos que tramitam nas Varas Federais”; f) “quanto a Alienação por parte dos APELADOS , esta situação ainda está pendente junto a 13ª Vara Federal no Processo nº 5003544- 96.2023.4.03.6100, eis que estamos discutindo no referido processo VICIO INSÂNABEL, ou seja o Edital é passível de ANULAÇÃO , eis que não consta as Benfeitorias realizadas no IMÓVEL (TERRENO), com a CONSTRUÇÃO DE UMA SEGUNDA RESIDENCIA, onde seria obrigatório uma nova avaliação da Caixa Econômica Federal, o que não foi feito” (p. 152/158).

Contrarrazões apresentadas (p. 164/182).

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É O RELATÓRIO.

VOTO.

Primeiramente, concedo o benefício da gratuidade de justiça à apelante e, por via reflexa, deixo de determinar o recolhimento da taxa relativa ao preparo, considerando que nada infirma a presunção de insuficiência financeira alegada em contestação (art. 99, § 3º, CPC).

Presentes, assim, todos os requisitos de admissibilidade, passo a analisar o recurso interposto. Pois bem.

Ainda que a correspondência extrajudicial (p. 33/36) fosse desconsiderada, o comparecimento espontâneo com a apresentação de petição demonstrando inequívoco conhecimento acerca da demanda (p. 57/59) supriria a ausência de notificação prévia para fins de constituição em mora.

No mais, a ação anulatória (n. 5033544-96.2023.4.03.6100) não tem relação de prejudicialidade com a de imissão na posse, pois aquela versa a respeito da nulidade da execução extrajudicial que culminou no leilão do imóvel e, consequentemente, da consolidação da propriedade em favor da credora fiduciária, matéria que é inoponível aos adquirentes do bem (p. 22/26), ora apelados.

De fato, a discussão travada pela apelante com a credora fiduciária, no que tange à nulidade do procedimento extrajudicial, não é óbice para a imissão imediata na posse dos proprietários do imóvel objeto da demanda, uma vez que são distintas e autônomas as relações jurídicas existentes entre a credora fiduciária, a antiga devedora fiduciante e os recorridos.

Nesse sentido: "Agravado de instrumento. Decisão que deferiu a liminar de imissão na posse. Imóvel gravado com garantia hipotecária em prol do agente financeiro. Inadimplemento do contrato de financiamento imobiliário, seguido do ajuizamento de execução hipotecária, com a correlata adjudicação do imóvel pela instituição financeira. Autor que adquiriu o imóvel por meio de compromisso de compra e venda firmado com a instituição financeira. Hipótese na qual é aplicável a Súmula nº 05 deste E. Tribunal de Justiça: "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". (...). Recurso

desprovido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2036820-23.2019.8.26.0000; Relator: Rômolo Russo; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 25/07/2019).

Por outro lado, a ação de consignação em pagamento (n. 5007909-16.2023.4.03.6100) em nada influencia na causa sob análise, pois naquela houve pronunciamento de improcedência e a decisão transitou em julgado.

Nessas condições, a sentença impugnada não merece reparo e deve ser mantida, nos termos em que prolatada, por ter dado adequada solução à controvérsia estabelecida entre as partes.

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

Levando em conta o trabalho adicional realizado em grau recursal pelo advogado da parte vencedora, majoro os seus honorários advocatícios para 12% do valor atualizado da causa (art. 85, § 11, CPC).

Para evitar a oposição de Embargos de Declaração meramente protelatórios, considera-se, desde já, prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional.

MARIA DO CARMO HONÓRIO

Relatora