



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000427606

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2329268-55.2024.8.26.0000, da Comarca de Peruíbe, em que é agravante LUIZ FERNANDO TORRES VENTURA, são agravados ABRAAO FELICIANO e ALINE ALVES DE ARAUJO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 6ª 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 RAMON MATEO JÚNIOR (Presidente sem voto), VITO GUGLIELMI E CESAR MECCHI MORALES.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

LUCILIA ALCIONE PRATA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 124

Agravo de Instrumento nº 2329268-55.2024.8.26.0000

Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado

Relatora: Lucilia Alcione Prata

Agravante: Luiz Fernando Torres Ventura

Agravados: Aline Alves de Araujo e outro

Comarca: 2ª Vara do Foro de Peruíbe

Juiz(a) prolator(a): Dra. Débora Nascimento Silva Frazão

AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE - Decisão agravada que indeferiu a imissão liminar na posse do imóvel – Insurgência do autor – Propriedade do imóvel que foi consolidada em favor da credora fiduciária – Pretensão que encontra respaldo no art. 30 da Lei nº 9.514/97 – Cumprimento dos requisitos para a imissão na posse – Precedentes deste E. Tribunal – Confirmação da tutela antecipada recursal - Decisão agravada reformada – **AGRAVO PROVIDO**

Trata-se de agravo de instrumento interposto pelo autor contra a r. decisão de fls. 57/58 dos autos principais, que indeferiu o pedido de tutela antecipada consistente na sua imissão na posse do imóvel.

Sustenta o agravante, em síntese: (i) que adquiriu o imóvel em leilão extrajudicial realizado pela credora fiduciária; (ii) que notificou os réus na tentativa de desocupação amigável, porém não obteve sucesso.

O recurso foi interposto tempestivamente, recebido com a antecipação da tutela recursal em fls. 15/16. As custas foram recolhidas em fls. 12.

Ausente contraminuta.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É O RELATÓRIO.

Ausentes preliminares, passo à análise do mérito.

Cinge-se a controvérsia recursal acerca da presença ou não dos requisitos legais para concessão da liminar de imissão na posse.

Sobre a matéria, a Lei nº 9.514/97 estabelece que:

Art. 26. Vencida e não paga a dívida, no todo ou em parte, e constituídos em mora o devedor e, se for o caso, o terceiro fiduciante, será consolidada, nos termos deste artigo, a propriedade do imóvel em nome do fiduciário. [\(Redação dada pela Lei nº 14.711, de 2023\)](#)

(...)

§ 7º Decorrido o prazo de que trata o § 1º sem a purgação da mora, o oficial do competente Registro de Imóveis, certificando esse fato, promoverá a averbação, na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em nome do fiduciário, à vista da prova do pagamento por este, do imposto de transmissão inter vivos e, se for o caso, do laudêmio.

(...)

Art. 27. Consolidada a propriedade em seu nome, o fiduciário promoverá leilão público para a alienação do imóvel, no prazo de 60 (sessenta) dias, contado da data do registro de que trata o § 7º do art. 26 desta Lei. [\(Redação dada pela Lei nº 14.711, de 2023\)](#)

(...)

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. [\(Redação dada pela Lei nº 14.711, de 2023\)](#)

No caso concreto, foram preenchidos os requisitos dispostos na lei supramencionada.

Extraí-se da matrícula, em fls. 40/41 dos autos de origem que, ante o inadimplemento, o Oficial do Registro de Imóveis promoveu a consolidação da propriedade em nome da credora fiduciária.

Em seguida, o leilão foi promovido extrajudicialmente pela própria credora, quando houve a arrematação do bem pelo agravante (fls. 16/17 dos autos de origem),

com a respectiva anotação na matrícula do bem.

O único requisito exigido pela recitada lei, para viabilizar a concessão da liminar para expedição do mandado de reintegração de posse em favor do adquirente do bem por força de leilão, é a consolidação da propriedade em nome dele, fato que está comprovado na matrícula do bem.

Nesse sentido:

AÇÃO DE IMISSÃO DE POSSE. IMÓVEL. PEDIDO FORMULADO PELO ADQUIRENTE DO BEM, EM LEILÃO EXTRAJUDICIAL PROMOVIDO PELA CREDORA FIDUCIÁRIA, APÓS A REGULAR CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE DO IMÓVEL EM SEU PATRIMÔNIO. ADMISSIBILIDADE. IMISSÃO DEVIDA. INDENIZAÇÃO MENSAL PELO PERÍODO DE INDEVIDA OCUPAÇÃO, CONTUDO, QUE DEVE SER REDUZIDA DO PERCENTUAL DE 1% PARA AQUELE DE 0,5% SOBRE O VALOR ATUALIZADO DO BEM. CÔMPUTO DA INDENIZAÇÃO QUE DEVERÁ CONSIDERAR, ADEMAIS, O PERÍODO COMPREENDIDO ENTRE A AQUISIÇÃO DA TITULARIDADE DOMINIAL PELO AUTOR E A EFETIVA DESOCUPAÇÃO DO BEM. SENTENÇA REFORMADA NO TOCANTE. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1004313-39.2023.8.26.0306; Relator (a): Vito Guglielmi; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de José Bonifácio - 1ª Vara; Data do Julgamento: 26/02/2025; Data de Registro: 26/02/2025)

AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE – INSURGÊNCIA EM FACE DA DECISÃO PELA QUAL FOI DEFERIDA A CONCESSÃO DA LIMINAR REQUERIDA PELA AGRAVADA – presença dos requisitos legais para a concessão da medida – consolidação da propriedade do bem imóvel em nome da agravada – direito à posse decorrente de determinação expressa do art. 30 da Lei nº 9.514/97 – decisão mantida – necessidade, todavia, de se determinar a intimação da agravada para que providencie a inclusão da esposa do agravante no polo passivo da demanda, sob pena de extinção do processo, nos termos do art. 115, parágrafo único do CPC – hipótese de litisconsórcio passivo necessário – circunstância que não invalida a liminar possessória, mormente porque concedida inaudita altera parte – agravo desprovido, com determinação (TJSP; Agravo de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Instrumento 2158471-80.2023.8.26.0000; Relator (a): Castro Figliolia; Órgão Julgador: 12ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José do Rio Preto - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 10/04/2024; Data de Registro: 10/04/2024)

Destarte, de rigor o provimento do recurso, com a confirmação da antecipação da tutela recursal, para reconhecer o direito do agravante na imissão liminar na posse do bem.

Fica prequestionada toda a matéria constitucional e infraconstitucional debatida nos autos, conforme entendimento pacífico do C. STJ, segundo o qual é desnecessária a menção expressa aos dispositivos legais quando a tese jurídica tiver sido devidamente enfrentada no acórdão.

Adverte-se às partes quanto à possibilidade de aplicação de multa por litigância de má-fé ou recurso manifestamente protelatório, nos termos do art. 1.026, § 2º, do Código de Processo Civil

Diante do exposto, **DOU PROVIMENTO** ao recurso, nos termos do voto.

Lucilia Alcione Prata

Relatora