



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro:2025.0000438725

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de **Agravo de Instrumento nº 2111294-52.2025.8.26.0000**, da Comarca de Araraquara, em que são agravantes: Altamiro Mendonça e Maria Patricia Reinato e agravado: Huanderson Pinto Barbosa.

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 em parte 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) e PEDRO DE ALCÂNTARA DA SILVA LEME FILHO.

São Paulo, 6 de maio de 2025.

BENEDITO ANTONIO OKUNO
Relator

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2111294-52.2025.8.26.0000

Agravantes: Altamiro Mendonça e Maria Patricia Reinato

Agravado: Huanderson Pinto Barbosa

Comarca: Araraquara

Assunto do Processo: Imissão

Voto nº 16285

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Ação de imissão de posse – Decisão que deferiu tutela de urgência para imitir os autores na posse do imóvel no prazo de 60 dias úteis, para desocupação voluntária – Insurgência dos autores – Pretensão de redução do prazo para 15 dias corridos – Inviabilidade – Prazo de 60 dias previsto no art. 30 da Lei nº 9.514/97 – Referido prazo, contudo, tem natureza de direito material e não processual, de modo que sua contagem é feita em dias corridos e não úteis – Pedido de condenação do réu a pagar taxa de ocupação no período da mora – Inadmissibilidade – Ausentes pressupostos para concessão da tutela de urgência nesse ponto – Valor de mercado do aluguel depende de provas – Decisão reformada em parte tão somente para determinar que o prazo para desocupação voluntária é de 60 dias corridos (e não úteis) – **RECURSO PROVIDO EM PARTE.**

Vistos.

Agravo de instrumento interposto contra decisão proferida em ação de imissão de posse, que deferiu tutela de urgência para imitir os autores na posse do imóvel de matrícula nº 150.302, no prazo de 60 dias úteis, para desocupação voluntária.

Alegam os agravantes que adquiriram o imóvel em leilão realizado pela Caixa Econômica Federal. O agravado não desocupou o imóvel, embora notificado extrajudicialmente. Desde a aquisição, em 24/01/2025, os agravantes vêm arcando com o condomínio no valor de R\$248,21 e IPTU no valor de R\$54,76. Argumentam que o prazo de 60 dias úteis fere a literalidade da lei que prevê prazo de 60 dias corridos e não dias úteis para a desocupação, requerendo a redução para 15 dias corridos. Também entendem que o agravado deve pagar taxa de ocupação durante o período do atraso, em valor mensal mínimo de R\$ 800,00 até o percentual de 1% do valor do imóvel desde a data do leilão até a efetiva desocupação.

Recurso processado sem efeito suspensivo/ativo, dispensada a intimação do agravado para apresentar contraminuta, pois não citado ainda.

É o relatório.

Em ação de imissão de posse, foi concedida a tutela de urgência para determinar a desocupação voluntária do imóvel, no prazo de 60 dias úteis.

Quanto ao pedido de redução do prazo para 15 dias corridos, sem razão os agravantes.

Sobre o prazo para desocupação do imóvel, prevê o art. 30, *caput*, da Lei nº 9.514/97:

“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.”

Portanto, o prazo de 60 dias para desocupação voluntária

do imóvel decorre da lei, não sendo viável a redução pretendida.

Todavia, referido prazo tem natureza de direito material e não processual, de modo que sua contagem é feita em dias corridos e não úteis, como constou na decisão agravada.

Em relação à condenação do agravado ao pagamento de aluguel mensal pela ocupação indevida do imóvel, não se verificam os pressupostos para a concessão da liminar nesse ponto.

Primeiro porque não se evidencia o valor de mercado do aluguel, neste início de conhecimento da causa, sendo necessária a produção de provas.

Depois, não se verifica perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo a justificar a concessão da liminar, sem ouvir a parte contrária.

Veja-se a jurisprudência deste Tribunal:

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Imissão na Posse – Imóvel arrematado em leilão extrajudicial pela agravante, após a consolidação da propriedade fiduciária à Instituição Financeira – Possibilidade de imissão liminar na posse do bem – Inteligência do art. 30 da Lei n. 9.514/1997 – Concessão de liminar para desocupação em sessenta dias – Arbitramento de aluguéis pela ocupação indevida – Ausência dos requisitos do art. 300 do CPC, devendo-se aguardar a instrução probatória – Recurso provido em parte. (TJSP; Agravo de Instrumento 2071792-77.2023.8.26.0000; Relator (a): Alcides Leopoldo; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José do Rio Preto - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 25/07/2023; Data de Registro: 25/07/2023)

Nessas condições, a decisão agravada é reformada em parte tão somente para determinar que o prazo para desocupação voluntária é de 60 dias corridos (e não úteis).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

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

BENEDITO ANTONIO OKUNO
Relator