



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**Registro: 2014.0000455024**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2061345-45.2014.8.26.0000, da Comarca de Itapecerica da Serra, em que são agravantes MAGDA MONTAGNANA SADOCCO, PAULA SADOCCO, HENRIQUE SIGNORE SADOCCO FILHO e CAIO CÁSSIO MONTAGNANA SADOCCO, é agravado MSERVICE INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ESTRUTURAS METALICAS LTDA.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 13<sup>a</sup> 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 FRANCISCO GIAQUINTO (Presidente), ANA DE LOURDES COUTINHO SILVA DA FONSECA E HERALDO DE OLIVEIRA.

São Paulo, 4 de agosto de 2014.

**Francisco Giaquinto**  
**relator**  
 Assinatura Eletrônica



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**VOTO N°: 17019**

**AGR.V.N°:2061345-45.2014.8.26.0000**

**COMARCA: ITAPECERICA DA SERRA**

**AGTES.: MAGDA MONTAGNANA SADOCOCCO E OUTROS**

**AGDA. : MSERVICE INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ESTRUTURAS METÁLICAS LTDA.**

**REINTEGRAÇÃO DE POSSE** – Decisão que indeferiu liminar de reintegração de posse – Imóvel alienado fiduciariamente – Inadimplemento da dívida que ensejou consolidação da propriedade fiduciária em favor da credora fiduciária (Santa Elvira Indústria e Comércio Ltda). a qual, em seguida, transferiu aos autores/agravantes a propriedade do imóvel através de escritura de dação em pagamento – Assegura-se ao fiduciário ou sucessores, a reintegração na posse do imóvel, por comprovada a consolidação da propriedade em seu nome (art. 30 da Lei 9.514/1997) - Agravo provido.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra decisão reproduzida a fls. 79, em ação de reintegração de posse, ajuizada pelos agravantes em face da agravada, que indeferiu a tutela antecipada para reintegração de posse do imóvel sito à Avenida Dona Anila, 333, Gleba C, Bairro Olaria, Itapecerica da Serra/SP.

Agravam de instrumento os autores, aduzindo, em resumo, conforme art. 30 da Lei 9.514/1997, é assegurado ao cessionário do imóvel adquirido em leilão público, a reintegração de posse liminarmente. Alega que a permanência da ré no imóvel configura esbulho tendo em vista foi notificada a agravada a desocupar o imóvel. Foi notificada a agravada pelo Oficial do Registro de Imóveis em momento algum apresentou qualquer oposição à consolidação da propriedade ou imissão na posse dos proprietários. Daí caso de prover-se o recurso deferindo-se a liminar na forma do art. 30 da Lei 9.514/97.

Agravo que se processa sem deferimento da tutela antecipada recursal (fls. 94) e informações prestadas pelo Juiz de Direito (fl. 89).

É o relatório.

**VOTO.**

Cuida-se de agravo de instrumento interposto contra decisão reproduzida a fls. 79, em ação de reintegração de posse, ajuizada pelos agravantes em face da agravada, que indeferiu a tutela antecipada para reintegrar os agravantes na posse do imóvel situado na Avenida Dona Anila, 333, Gleba C, Bairro Olaria, Itapecerica da



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

Serra/SP.

Sustentam os autores (aggravantes), na inicial da ação de reintegração de posse proposta em face da ré agravada, adquiriram referido imóvel por meio de escritura de dação em pagamento da empresa Santa Elvira Indústria e Comércio Ltda. de contrato de mútuo inadimplido.

A empresa Santa Elvira Indústria e Comércio Ltda., por sua vez, adquiriu o imóvel através da consolidação da propriedade fiduciária, em razão do inadimplemento de escritura de confissão de dívida com alienação fiduciária em garantia firmada com a empresa ré agravada (fls. 39/47).

Alegam que, embora a empresa Santa Elvira Indústria e Comércio Ltda. tenha consolidado a propriedade do imóvel, dele não tomou posse, razão pela qual, pleiteiam, liminarmente, a reintegração da posse do imóvel, de acordo com o art. 30 da Lei 9.514/1997.

A liminar foi indeferida, em decisão assim fundamentada:

**“Vistos.**

**1) Fls. 66/67: recebo como emenda à petição inicial. Anote-se.**

**2) Trata-se de ação de reintegração de posse com pedido liminar.**

*O pedido liminar não comporta deferimento. Com efeito, observa-se que o disposto na petição inicial não é suficiente para ensejar o deferimento da medida urgente. Faz-se necessária a oitiva da outra parte, em consonância com o princípio da ampla defesa e do contraditório. Ademais, a ré é pessoa jurídica e exerce suas atividades no local e eventual deferimento do pleito liminar poderia inclusive lhe ocasionar danos, assim como a terceiras pessoas. Assim, ausentes os requisitos do artigo 273 do Código de processo Civil, INDEFIRO a antecipação dos efeitos da tutela.*

**3) Citem-se os réus, para que no prazo de 15 (quinze) dias contestem, advertindo-os ainda de que, nos termos do artigo 285 do Código de Processo Civil, não sendo contestada a ação, presumir-se-ão verdadeiros os fatos articulados pelos autores.**

**Servirá o presente como mandado de citação. Cumpra-se na forma e sob as penas da Lei.**

**Int.” (fl. 79).**

Preservado o entendimento do d. Juízo *a quo*, o agravo de instrumento comporta provimento.

No caso, a empresa agravada deu em garantia fiduciária, o imóvel localizado na Avenida Dona Anila, 333, Gleba C, Bairro Olaria, Itapecerica da Serra/SP, em garantia da dívida de R\$ 800.000,00, cujo pagamento deveria ser realizado em 01/08/2011 (fl 30).



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

Vencida e não paga a dívida, após a intimação da empresa agravada para satisfação da prestação vencida, nos termos do art. 26, § 1º, da Lei nº 9.514/1997, procedeu-se à consolidação da propriedade em nome da credora fiduciária Santa Elvira Indústria e Comércio Ltda., conforme se verifica na matrícula do imóvel (fls. 25/32).

Após realizados leilões públicos, negativos (fls. 48/53), de acordo com o art. 27 da Lei 9.514/97, a dívida foi considerada extinta, nos termos do art. 27, § 5º, da Lei 9.514/97.

Reza o art. 30 da Lei 9.514/1997: “*É assegurada ao fiduciário, seu cessionário ou sucessores, inclusive o adquirente do imóvel por força do público leilão de que tratam os §§ 1º e 2º do art. 27, a reintegração na posse do imóvel, que será concedida liminarmente, para desocupação em sessenta dias, desde que comprovada, na forma do disposto no art. 26, a consolidação da propriedade em seu nome.*”.

Na espécie, os autores/agravantes demonstraram a aquisição do imóvel da empresa Santa Elvira Indústria e Comércio Ltda., credora fiduciária que teve a propriedade do imóvel consolidada em seu favor (fls. 34/37). Desta forma, sendo os autores/agravantes sucessores do credor fiduciário, é assegurada a reintegração na posse do imóvel, por comprovada a consolidação da propriedade em seu nome.

Assim, no caso, foram preenchidos os requisitos do art. 30 da Lei 9.514/97, autorizadores do deferimento da liminar de reintegração na posse do imóvel localizado à Avenida Dona Anila, 333, Gleba C, Bairro Olaria, Itapecerica da Serra/SP.

Nesse sentido, precedentes deste E. Tribunal:

***AGRAVO DE INSTRUMENTO. IMISSÃO NA POSSE. IMÓVEL ADQUIRIDO EM LEILÃO EXTRAJUDICIAL. LEI Nº 9.514/97. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM FAVOR DO CREDOR FIDUCIÁRIO E POSTERIOR ALIENAÇÃO A TERCEIRO. RECURSO PROVIDO.***

***1. Recurso interposto contra a decisão que, em sede de ação de imissão na posse movida pelo agravante, indeferiu a tutela antecipada visto que estaria transportando para o réu o perigo da ameaça ao direito do autor.***

***2. Imóvel adquirido de instituição financeira (credora fiduciária), em favor de quem se consolidou a propriedade, consoante o procedimento da Lei nº 9.514/97. Validade.***

***3. Presença dos requisitos previstos no art. 273, CPC, para o deferimento da tutela antecipada. Art. 30, Lei nº 9.514/97.***

***4. Decisão recorrida reformada para conceder a liminar postulada para conceder a liminar postulada, concedendo-se ao réu o prazo***



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

*de 30 dias para desocupação voluntária, a contar da intimação pelo D. Juízo da causa.*

**5. Agravo de Instrumento provido, com observação.** (Agravo de Instrumento nº 2003378-42.2014.8.26.0000, Rel. Des. Alexandre Lazzarini, 9ª Câmara de Direito Privado, j. 04/02/2014)

**IMISSÃO NA POSSE** – *Imóveis que foram objeto de alienação fiduciária em garantia, cuja propriedade foi consolidada em favor da credora fiduciária (Caixa Econômica Federal), sendo posteriormente vendidos os autores, que agora são os titulares do direito real de propriedade sobre o bem – Posse precária e injusta dos ocupantes que não se sobrepõe ao direito de imissão na posse dos titulares do direito real de propriedade – Inteligência do art. 30 da Lei nº 9514/97 – Recurso provido.* (Agravo de Instrumento nº 2047885-25.2013.8.26.0000, rel. Des. Rui Cascaldi, 1ª Câmara de Direito privado, j. 03/12/2013)

Por tais fundamentos, dá-se provimento ao recurso, para deferir-se a tutela antecipada para reintegrar-se os agravantes (autores) na posse do imóvel, concedendo-se o prazo de 30 dias para desocupação voluntária da empresa ré agravada.

**FRANCISCO GIAQUINTO**  
**RELATOR**