



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2015.0000141189**

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2212163-09.2014.8.26.0000, da Comarca de Itapecerica da Serra, em que é agravante MSERVICE INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ESTRUTURAS METALICAS LTDA EPP, é agravada MAGDA MONTAGNANA SADOCCO.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 13ª 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 CAUDURO PADIN (Presidente) e ANA DE LOURDES COUTINHO SILVA DA FONSECA.

São Paulo, 10 de março de 2015.

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



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**VOTO Nº: 18977**

**AGRV.Nº: 2212163-09.2014.8.26.0000**

**COMARCA: ITAPECERICA DA SERRA**

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

**AGDOS. : MAGDA MONTAGNANA SADOCCO E OUTRO**

\*REINTEGRAÇÃO DE POSSE – Liminar deferida pelo Tribunal em agravo de instrumento – Ré agravante ainda não citada quando julgado o agravo – Alegação de simulação na escritura de dívida com alienação fiduciária de imóvel – Tema controvertido a comprometer a validade da alienação fiduciária a recomendar a abertura de instrução a respeito – Liminar de reintegração de posse cassada - Recurso provido.\*

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra decisão reproduzida a fls. 304, em ação de reintegração de posse, ajuizada pelos agravados em face da agravante, que determinou a expedição de mandado de reintegração de posse, nos termos de acórdão de agravo de instrumento que deferiu liminar de reintegração de posse do imóvel sito à Avenida Dona Anila, 333, Gleba C, Bairro Olaria, Itapecerica da Serra/SP.

Agrava de instrumento a ré, aduzindo a existência de simulação da transferência do imóvel para a quitação de dívida decorrente de mútuo realizado em sociedade por conta de participação, pois o valor da dação em pagamento é exatamente o mesmo do empréstimo realizado pela empresa Santa Elvira à agravante, em razão daquela empresa não possuir em seu objeto social a finalidade de realização de mútuos. Sustenta ter havido simulação na no oferecimento do imóvel em garantia fiduciária, pois o antigo sócio da empresa Santa Elvira, que tinha contato próximo com os sócios da empresa agravante, garantiu que o imóvel não seria tomado, mesmo porque o seu valor na época era significativamente superior ao valor da dívida. Argumenta não ter havido inadimplemento do contrato de mútuo com a empresa Santa Elvira a ensejar a consolidação da propriedade fiduciária, ao serem firmados aditamentos ao contrato de mútuo, tendo a garantia perdido a sua validade em razão da ausência de seu registro no cartório de registro de imóveis. Explica que, com o deferimento da reintegração e posse, a empresa locatária do imóvel objeto da presente demanda terá a suas atividade interrompidas. Afirma não ter recebido notificação para purgar a mora ou tomar providências cabíveis antes que houvesse a consolidação da propriedade fiduciária. Pugna pelo provimento do recurso, revogando-se a liminar deferida, permitindo-se permaneça a ré/agravante na posse do imóvel até o deslinde da ação possessória.

Agravo que se processa com efeito suspensivo (fl. 315) e respondido (fls. 323/329).

É o relatório.



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**VOTO.**

Cuida-se de agravo de instrumento interposto contra decisão reproduzida a fls. 304, em ação de reintegração de posse, ajuizada pelos agravados em face da agravante, que determinou a expedição de mandado de reintegração de posse, nos termos de acórdão proferido no agravo de instrumento que deferiu liminar de reintegração de posse do imóvel sito à Avenida Dona Anila, 333, Gleba C, Bairro Olaria, Itapecerica da Serra/SP.

No caso, os agravados ajuizaram ação de reintegração de posse aduzindo terem adquirido o referido imóvel por meio de escritura de dação em pagamento da empresa Santa Elvira Indústria e Comércio Ltda. para quitação de dívida oriunda de sociedade em Conta de Participação (fls. 351/354).

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, que celebrou com a empresa ré agravante.

Alegam que, embora a empresa Santa Elvira Indústria e Comércio Ltda. tenha consolidado a propriedade do imóvel, não tomou posse, razão pela qual, pleitearam, liminarmente, a reintegração da posse do imóvel, conforme art. 30 da Lei 9.514/1997 (fls. 305/310).

O Juiz indeferiu a liminar, interpondo os agravados (autores) agravo de instrumento defendendo a concessão da liminar.

Em pesquisa ao sítio deste E. Tribunal de Justiça, denota-se que o referido recurso foi provido por esta Câmara, concedendo-se a liminar de reintegração de posse, com a seguinte ementa:

**“\*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 – Assegure-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.\*”** (Agravo de Instrumento nº 2061345-45.2014.8.26.0000, 13ª Câmara de Direito Privado, j. 4/08/2014, DJe 07/08/2014).



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

De se anotar que a agravante (ré) ainda não fora citada quando o Juiz indeferira a liminar e não estava representada quando julgado o agravo de instrumento pelo Tribunal, por isso não se operou a preclusão da referida decisão.

Defende a agravante/ré a revogação da liminar de reintegração de posse alegando, dentre outros pontos, a existência de simulação na escritura de confissão de dívida com alienação fiduciária em garantia que, na verdade, não passaria de simples mútuo entre empresas. Não poderia ter ocorrido a consolidação da propriedade fiduciária, pela falta do registro dos aditamentos do contrato de mútuo no Cartório de Registro de Imóveis, inoocorrência do inadimplemento do contrato e porque tal consolidação da propriedade não poderia ter ocorrido extrajudicialmente, pleiteando o cancelamento da alienação fiduciária e a manutenção da posse do imóvel em seu poder até o deslinde da ação possessória (fls. 1/22).

A alegação de simulação na escritura de confissão de dívida com alienação fiduciária, que na verdade não passaria de um simples mútuo, tornando controvertida a validade da alienação fiduciária do imóvel, recomenda seja a matéria melhor instruída com a abertura de instrução, mormente pelo fato do Juiz ter admitido a denúncia da lide da credora originária (Santa Elvira Indústria e Comércio Ltda), conforme noticiaram os agravados na resposta.

Quanto aos demais vícios e nulidades trazidos pela agravante no recurso, são temas que deverão ser enfrentados pelo Juiz, sob pena de supressão de instância, em violação ao duplo grau de jurisdição.

Por tais fundamentos, **dá-se provimento ao recurso**, processando-se a ação de reintegração de posse, cassando-se a liminar.

**FRANCISCO GIAQUINTO**  
**RELATOR**