RECURSO ESPECIAL Nº 1.792.781 - SP (2019/0014788-2)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
RECORRENTE	:	FERNANDO VIEIRA ALBERTINI
RECORRENTE	:	PATRICIA HERNANDEZ ALBERTINI
ADVOGADO	:	ROBERTO MASSAO YAMAMOTO E OUTRO(S) - SP125394
RECORRIDO	:	SIMONE TRIDICO PRADO
ADVOGADOS	:	ROGÉRIO ANTONIO CARDAMONE MARTINS CALOI - SP165119 RAFAEL PIMENTEL RIBEIRO - SP259743

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE. DISCUSSÃO ACERCA DA VALIDADE DO PROCEDIMENTO EXTRAJUDICIAL. FUNDAMENTO INATACADO. SÚMULA 283/STF. RECURSO NÃO CONHECIDO.

DECISÃO

Cuida-se de recurso especial interposto por Fernando Vieira Albertini e outra, com fulcro no art. 105, III, *a*, da Constituição da República, contra acórdão proferido pela Terceira Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, assim ementado (e-STJ, fl. 481):

> Ação de imissão na posse - Sentença de procedência - Insurgência dos réus - Preliminar de julgamento "ultra petita" - Verificação de ofensa ao princípio da congruência, uma vez que a r. sentença decidiu sobre matéria que não foi objeto de pedido ou causa de pedir - Taxa de ocupação não é de ordem pública, incumbindo à parte invocar - Nulidade da r. sentença acerca da condenação ao pagamento de taxa de ocupação - Imóvel adquirido após arrematação em leilão realizado pelo agente financeiro, nos moldes da Lei 9514/97 - Aplicação das Súmulas 4 e 5 desta Corte de Justiça - A existência de ação anulatória movida pela requerida contra o agente financeiro não obsta a imissão da adquirente na posse do imóvel - Alegação de inconstitucionalidade da Lei 9514/97 e do Decreto 70/66 - Aplicação da Súmula 20 do Tribunal de Justiça de São Paulo - Sentença mantida - Recurso provido em parte.
> Dá-se provimento em parte ao recurso.

Opostos embargos de declaração, estes foram rejeitados.

Nas razões do apelo extremo, os insurgentes apontam violação aos arts. 34 do Decreto n. 70/1966 e 39, II, da Lei n. 9.514/1997, sob a assertiva de que não foram intimados da realização do leilão extrajudicial, o que lhes impediu de exercer o direito de

purgar a mora até a assinatura do auto de arrematação.

Contra-arrazoado o feito (e-STJ, fls. 510-516), o recurso foi admitido na origem (e-STJ, fls. 518-520), ascendendo os autos a esta Corte Superior.

Brevemente relatado, decido.

A respeito da matéria jurídica objeto da controvérsia, observa-se que o Tribunal de origem considerou, dentre outras questões, que a validade do procedimento de execução extrajudicial não poderia ser discutida em ação de imissão na posse, tendo em vista que seria matéria estranha ao autor.

A propósito, confira-se o excerto abaixo transcrito sobre o tema (e-STJ, fls. 485-486):

> Quanto ao mérito, em que pesem as alegações dos apelantes, a regularidade do procedimento de execução extrajudicial tem sido reiteradamente reconhecida, o que legitima a aquisição do bem realizada pela autora.
> Cumpre destacar que foi pacificada por esta Corte de Justiça em relação à retomada do bem nos contratos
> regidos pelo Decreto 70/66, e por analogia deve ser aplicada idêntica interpretação aos contratos de financiamento com garantia por alienação fiduciária, como ocorre na espécie. Neste sentido, entendimento sedimentado nas súmulas 4 e 5, as quais prescrevem ser incabível a discussão acerca da validade do procedimento de execução extrajudicial em sede ação de imissão na posse, por se tratar de matéria estranha ao postulante. Confira-se o teor das Súmulas 4 e 5, bem como a jurisprudência desta Egrégia Corte de Justiça:
>
> > "Súmula 4: É cabível liminar em ação de imissão de posse, mesmo em se tratando de imóvel objeto de arrematação com base no Decreto-Lei nº 70/66".
> > "Súmula 5: 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. "

Contudo, os recorrentes não se insurgiram especificamente contra o referido fundamento constante do acórdão estadual, ensejando a aplicação, por analogia, do óbice do enunciado n. 283 da Súmula do STF, consoante o qual "é inadmissível o recurso extraordinário, quando a decisão recorrida assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles".

Nessa linha:

> PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO SECURITÁRIA. FUNDAMENTAÇÃO. DEFICIENTE. SÚMULA 284/STF.

> PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 282/STF. FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO NÃO IMPUGNADO. SÚMULA 283/STF. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. REEXAME DE PROVAS. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7/STJ. PRAZO PRESCRICIONAL. VINTENÁRIO. DANOS CONTÍNUOS E PERMANENTES. PRESCRIÇÃO. PRAZO DIES A QUO.
> (...)
> - A existência de fundamento do acórdão recorrido não impugnado - quando suficiente para a manutenção de suas conclusões - impede a apreciação do recurso especial.
> (...)
> - Agravo interno não provido.
> (AgInt no REsp 1689762/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 06/02/2018, DJe 09/02/2018)
>
> AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO HIPOTECÁRIA. AFRONTA AO ART. 535 DO CPC/73. OMISSÃO E CONTRADIÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA. TRÂMITE PROCESSUAL. VALOR DO IMÓVEL NÃO QUESTIONADO. FUNDAMENTO INATACADO SUFICIENTE PARA MANUTENÇÃO DO ACÓRDÃO. SÚMULA Nº 283/STF. NOVA AVALIAÇÃO DO BEM. REEXAME DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA. Nº 7/STJ. DECISÃO MANTIDA.
> (...)
> 3. Não sendo infirmado, nas razões do especial, fundamento do acórdão recorrido suficiente, por si só, para manutenção do aresto, incide à espécie, por analogia, o óbice da Súmula nº 283/STF.
> (...)
> 5. Agravo interno não provido.
> (AgInt no AREsp 1088799/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 28/11/2017, DJe 01/12/2017)

Diante do exposto, não conheço do recurso especial.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC/2015, majoro os honorários em favor do advogado da parte recorrida em 2% (dois por cento) sobre o valor da condenação, suspensa a sua exigibilidade em razão do deferimento do benefício da gratuidade de justiça.

Publique-se.

Brasília (DF), 06 de fevereiro de 2019.

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator