



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
Gab. 02 - 28ª Câmara de Direito Privado

Praça João Mendes, S/Nº - Bairro: Centro - CEP: 01018-010 - Fone: - - <https://www.tjsp.jus.br/> - Email: -

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 4005628-91.2026.8.26.0000/SP

RELATOR: DESEMBARGADOR EDUARDO GESSE

AGRAVANTE: REIT SECURITIZADORA S.A.

AGRAVADO: JUDIT PINHEIRO DA SILVA

RELATÓRIO

Voto n º 7.376-nmr

Trata-se de agravo de instrumento, com pedido de antecipação da tutela recursal, interposto por REIT SECURITIZADORA S.A. contra decisão que deferiu a tutela de urgência para 1) Determinar o cancelamento imediato dos efeitos do leilão extrajudicial em relação à unidade nº 71 do Bloco A (matrícula 77.245), tornando sem efeito a arrematação e a respectiva carta expedida; 2) Determinar o bloqueio imediato das matrículas nº 77.245, 77.246, 77.250, 77.337, 77.338, 77.342 e 77.366, vedando-se qualquer ato de alienação, transferência ou oneração das unidades da autora até decisão superveniente e 3) Determinar a manutenção da posse dos imóveis pela autora, expedindo-se mandado para impedir qualquer ato de turbação ou esbulho.

A parte agravante afirma que atua como securitizadora de recebíveis e que emitiu Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) para financiar a conclusão do empreendimento "Talhamar", tendo obtido as unidades imobiliárias, incluindo a do presente processo, em alienação fiduciária dada pelas incorporadoras Tamargueira e Ebenezer.

Sustenta que verificou nos registros públicos que as unidades estavam livres e desembaraçadas no momento da constituição da garantia, agindo como terceira de boa-fé. Alega que, em razão da mora das devedoras, consolidou a propriedade fiduciária. Argumenta ainda que a agravada alega ser proprietária com base em "contratos de gaveta" firmados anteriormente, os quais jamais foram levados a registro, carecendo, portanto, de eficácia *erga omnes* e de direito real oponível à proprietária fiduciária.

Defende que a Súmula 308, do STJ, é inaplicável ao caso, pois restrita ao Sistema Financeiro da Habitação (SFH) e à hipoteca, não se estendendo à alienação fiduciária, conforme jurisprudência recente do Superior Tribunal de Justiça.

Pondera que há manifesto *periculum in mora* reverso, uma vez que está impedida de exercer seus direitos de propriedade e recuperar o capital investido, enquanto a agravada adquiriu diversos imóveis de valores consideráveis, com clara finalidade de investimento, inexistindo risco à moradia.

Subsidiariamente, requer a fixação de taxa de ocupação mensal como contracautela, no percentual de 1% do valor de avaliação do imóvel, com base no art. 37-A, da Lei 9.514/1997.



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
Gab. 02 - 28ª Câmara de Direito Privado

Pleiteia a atribuição de efeito suspensivo ao recurso, a fim de sustar os efeitos da decisão agravada e autorizar o prosseguimento dos atos de leilão e disposição do bem.

Ao final, pugna pelo provimento do recurso para cassar a decisão agravada e liberar a constrição sobre os imóveis, ou, subsidiariamente, a imposição da contracautela.

Recurso processado sem a concessão do efeito suspensivo evento evento 23, DESPADEC1 e com apresentação de contraminuta evento 31, CONTRAZ1

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Tempestivo e preparado evento 1, CUSTAS2, o recurso encontra-se pronto para julgamento.

Cuida-se, na origem, de ação de ação anulatória de ato jurídico (simulação), cumulada com pedido de tutela de urgência e outorga de escritura definitiva, proposta pela parte agravada em face de REIT SECURITIZADORA S.A., TAMARGUEIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., EBENEZER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., AGENOR MARQUES DOS SANTOS NETO e KARINA DA CUNHA MOURA MARQUES .

Em sua fundamentação, a autora narra ser proprietária originária do terreno sobre o qual foi edificado o Condomínio Residencial Talhamar. Afirma que adquiriu as unidades imobiliárias: **1) unidade 71 bloco A-** matrícula nº 77.245; **2) unidade 72 bloco A-** matrícula 77.246; **3) unidade 82 bloco A -** matrícula 77.250; **4) unidade 61 bloco D-** matrícula 77.337, **5) unidade 62 bloco D-** matrícula 77.338; **6) unidade 72 bloco D-** matrícula 77.342 e **7) unidade 52, bloco E- matrícula 77.366**, anteriormente a qualquer garantia constituída em favor da Ré REIT. Em tutela de urgência, requer o cancelamento dos efeitos do leilão e da arrematação da unidade 71; o bloqueio das matrículas das 7 unidades junto ao Registro de Imóveis; a averbação da demanda nas referidas matrículas; a expedição de mandado de manutenção, o que foi admitido pelo juízo *a quo* processo 4002870-86.2025.8.26.0126/SP, evento 6, DOC1. Inconformada, a agravante interpôs o presente recurso pretendendo a reforma da decisão, a liberação da constrição sobre o imóveis e autorização para prosseguimento dos leilões extrajudiciais.

Pois bem, a análise detida dos documentos constantes dos autos revela que parte significativa das unidades objeto da controvérsia foi adquirida pela agravada em decorrência da permuta do terreno onde foi implantado o Condomínio Residencial Talhamar, nos termos da Cláusula 2ª, item 2.2, do instrumento contratual firmado em 08/09/2017 (evento 1, CONTR15), e também por negócios jurídicos (unidade 52, bloco E- matrícula 77.366, adquirida em 16/01/2012- evento 1, CONTR28) celebrados em momento anterior ao registro da alienação fiduciária ocorrido apenas em agosto de 2024, conforme R.68 da Matrícula nº 45.628 evento 31, DOCUMENTACAO10.



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
Gab. 02 - 28ª Câmara de Direito Privado

Nessas hipóteses — notadamente quanto às unidades 71 e 82 do Bloco A (Matrículas nº 77.245 e 77.250), 62 e 72 do Bloco D (Matrículas nº 77.338 e 77.342) e 61 do Bloco D (Matrícula nº 77.337, bem como à unidade 52 do Bloco E (Matrícula nº 77.366, adquirida em 16/01/2012 – evento 1, CONTR28) — evidencia-se a anterioridade do direito da agravada em relação à constituição da garantia real, circunstância que autoriza, em princípio, a incidência da proteção conferida ao adquirente de boa-fé, afastando a eficácia da alienação fiduciária quanto a tais bens.

Embora a recorrente defenda a distinção técnica entre as garantias, a *ratio decidendi* da Súmula 308, do STJ, visa proteger o consumidor que cumpre suas obrigações, impedindo que este responda por dívidas da incorporadora perante o financiador do empreendimento.

Nesse contexto, mostra-se correta a aplicação, por analogia, da Súmula 308, do Superior Tribunal de Justiça, atualmente em vigor, diante da ausência de argumento capaz de afastá-la:

“A hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro, anterior ou posterior à celebração da promessa de compra e venda, não tem eficácia perante os adquirentes do imóvel”

A propósito, o C. STJ já se manifestou sobre a aplicação analógica da Súmula 308/STJ à alienação fiduciária:

“DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA CUMULADA COM OBRIGAÇÃO DE FAZER. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA FIRMADA ENTRE A CONSTRUTORA E O AGENTE FINANCEIRO. INEFICÁCIA EM RELAÇÃO AO ADQUIRENTE DO IMÓVEL. APLICAÇÃO, POR ANALOGIA, DA SÚMULA 308/STJ. 1. Ação declaratória cumulada com obrigação de fazer, por meio da qual se objetiva a manutenção de registro de imóvel em nome da autora, bem como a baixa da alienação fiduciária firmada entre a construtora e o agente financeiro. 2. Ação ajuizada em 12/03/2012. Recurso especial concluso ao gabinete em 05/09/2016. Julgamento: CPC/73. 3. O propósito recursal é definir se a alienação fiduciária firmada entre a construtora e o agente financeiro tem eficácia perante o adquirente do imóvel, de forma a se admitir a aplicação analógica da Súmula 308/STJ. 4. De acordo com a Súmula 308/STJ, a hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro, anterior ou posterior à celebração da promessa de compra e venda, não tem eficácia perante os adquirentes do imóvel. 5. A Súmula 308/STJ, apesar de aludir, em termos gerais, à ineficácia da hipoteca perante o promitente comprador, o que se verifica, por meio da análise contextualizada do enunciado, é que ele traduz hipótese de aplicação circunstanciada da boa-fé objetiva ao direito real de hipoteca. 6. Dessume-se, destarte, que a intenção da Súmula 308/STJ é a de proteger, propriamente, o adquirente de boa-fé que cumpriu o contrato de compra e venda do imóvel e quitou o preço ajustado, até mesmo porque este possui legítima expectativa de que a construtora cumprirá com as suas obrigações perante o financiador, quitando as parcelas do financiamento e, desse modo, tornando livre de ônus o bem negociado. 7. Para tanto, partindo-se da conclusão acerca do real propósito da orientação firmada por esta Corte - e que deu origem ao enunciado sumular em questão -, tem-se que as diferenças estabelecidas entre a figura da hipoteca e a da alienação fiduciária não são suficientes a afastar a sua aplicação nessa última hipótese, admitindo-se, via de consequência, a sua aplicação por analogia. 8. Recurso especial conhecido e não provido.” (REsp 1576164/DF, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, julgado em 14/05/2019, DJe 23/05/2019)

Nesse sentido, é o entendimento deste Egrégio Tribunal de Justiça:



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
Gab. 02 - 28ª Câmara de Direito Privado

COMPRA E VENDA. BEM IMÓVEL. OBRIGAÇÃO DE FAZER – LEVANTAMENTO DE GARANTIA. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. Pleito autoral que visa as baixas nas alienações fiduciárias que pendem sobre os imóveis adquiridos. Compromissário comprador que quitou integralmente o preço dos imóveis. Sentença de procedência. Insurgência da corré Ore Securitizadora S. A. Descabimento. A Súmula nº 308 do STJ também incide em se tratando de alienação fiduciária, não sendo a diferença entre tal modalidade de garantia e a hipoteca suficiente para afastar o âmbito de aplicação do enunciado sumular; visto que a intenção da Corte ao editá-la, foi a de proteger o adquirente de boa-fé que cumpriu sua obrigação firmada no contrato de compra e venda, quitando o preço. Precedentes. Deferimento da adjudicação que deve ser mantido. Manutenção da condenação ao pagamento dos ônus sucumbenciais (art.82, § 2º combinado com art. 85, "caput", do CPC).Sentença mantida. RECURSO DESPROVIDO (Apelação Cível nº1013085-89.2024.8.26.0068, 8ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Salles Rossi, j. 17/09/2025).

No mesmo rumo: Apelação Cível nº1011848-15.2020.8.26.0309, 6ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Marcus Vinicius Rios Gonçalves, j. 13/10/2022; Apelação Cível nº 1013755-93.2018.8.26.0309, 4ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Alcides Leopoldo, j. 27/01/2021.

Ainda que a agravante alegue que os aportes financeiros ocorreram em 2022, a data relevante para fins de oponibilidade perante terceiros é a do registro imobiliário, que confere publicidade ao ato.

Convém ressaltar que a exatidão dos valores devidos e a verificação do pagamento total são matérias que devem ser rigorosamente aferidas pelo juízo de primeiro grau durante a instrução probatória. Para fins de manutenção da tutela de urgência, a demonstração do pagamento é o que basta para assegurar a proteção possessória da agravada até o julgamento definitivo da lide.

Por outro lado, não merece acolhimento a tese relativa à destinação do imóvel para moradia. Isso porque a tutela conferida ao adquirente de boa-fé decorre da anterioridade dos negócios jurídicos e da eficácia da publicidade registral, sendo irrelevante a natureza residencial ou econômica do bem.

Situação diversa, contudo, verifica-se em relação à Unidade 72 do Bloco A (Matrícula nº 77.246) processo 4002870-86.2025.8.26.0126/SP, evento 1, DOC19

Conforme se extrai dos autos, referida unidade não integrou o ajuste de permuta formalizado em 2017, tendo sido objeto de contrato autônomo de compra e venda firmado em 22/05/2025 (processo 4002870-86.2025.8.26.0126/SP, evento 1, DOC18), portanto em momento posterior ao registro da alienação fiduciária sobre o empreendimento. Ademais, o negócio jurídico previu pagamento diferido, com vencimentos em 08/06/2025 e 08/08/2025, sem que haja qualquer demonstração de pagamento das parcelas ajustadas.

Nessas circunstâncias, não se mostra aplicável a proteção conferida ao adquirente, uma vez que a agravada contratou quando já existente e publicada a garantia fiduciária, assumindo o risco do negócio, além de não demonstrar o pagamento do ajuste. A preservação da decisão recorrida também em relação a essa unidade implicaria indevido esvaziamento da eficácia do direito real regularmente constituído e registrado.



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
Gab. 02 - 28ª Câmara de Direito Privado

Assim, impõe-se a reforma parcial da decisão agravada, exclusivamente para autorizar o prosseguimento dos atos de expropriação em relação à Unidade 72 do Bloco A (Matrícula nº 77.246), mantida, no mais, a proteção judicial conferida às demais unidades.

Por fim, no tocante ao pedido subsidiário de fixação de taxa de ocupação, a pretensão não merece acolhimento. É que embora a certeza definitiva sobre o pagamento e a validade dos negócios jurídicos seja matéria a ser aferida no julgamento de mérito pelo juízo de origem, o cenário de probabilidade do direito apresentado pelos agravados é suficiente para manter a posse sem ônus extras nesta fase processual. Como a posse exercida aparenta ser legítima e decorrente de relação contratual anterior à garantia fiduciária, não se justifica a imposição de encargos financeiros antes da instrução probatória final.

Assim, a decisão de primeiro grau comporta reforma parcial a fim de autorizar o prosseguimento dos atos de expropriação em relação à Unidade 72 do Bloco A (Matrícula nº 77.246), mantendo-se, quanto às demais unidades, a decisão recorrida.

VOTO

Voto por dar provimento parcial ao recurso para autorizar o prosseguimento dos atos de expropriação em relação à Unidade 72 do Bloco A (Matrícula nº 77.246), mantendo-se, quanto às demais unidades, a decisão recorrida.

Documento eletrônico assinado por **EDUARDO GESSE, Desembargador**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico <https://eproc2g.tjsp.jus.br/eproc/verifica.php>, mediante o preenchimento do código verificador **610000247553v15** e do código CRC **b73381af**.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): EDUARDO GESSE
Data e Hora: 20/05/2026, às 15:34:06

4005628-91.2026.8.26.0000

610000247553.V15



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
Gab. 02 - 28ª Câmara de Direito Privado

Praça João Mendes, S/Nº - Bairro: Centro - CEP: 01018-010 - Fone: - - <https://www.tjsp.jus.br/> - Email: -

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 4005628-91.2026.8.26.0000/SP

RELATOR: DESEMBARGADOR EDUARDO GESSE

AGRAVANTE: REIT SECURITIZADORA S.A.

AGRAVADO: JUDIT PINHEIRO DA SILVA

EMENTA

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO ANULATÓRIA DE ATO JURÍDICO (SIMULAÇÃO) C.C. TUTELA DE URGÊNCIA E OUTORGA DE ESCRITURA DEFINITIVA. CONDOMÍNIO RESIDENCIAL TALHAMAR. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. DECISÃO QUE SUSPENDEU ATOS EXPROPRIATÓRIOS E DETERMINOU O BLOQUEIO DE MATRÍCULAS. INSURGÊNCIA DA CREDORA FIDUCIÁRIA. UNIDADES ADQUIRIDAS EM DECORRÊNCIA DE PERMUTA DO TERRENO OU POR CONTRATOS ANTERIORES AO REGISTRO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. ANTERIORIDADE DO DIREITO DA AGRAVADA. INCIDÊNCIA DA PROTEÇÃO AO ADQUIRENTE DE BOA-FÉ. APLICAÇÃO ANALÓGICA DA SÚMULA 308 DO STJ À ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. INEFICÁCIA DO GRAVAME FIDUCIÁRIO EM RELAÇÃO A TAIS UNIDADES. MANUTENÇÃO DA TUTELA DE URGÊNCIA. DISTINÇÃO QUANTO À UNIDADE 72 DO BLOCO A (MATRÍCULA Nº 77.246). AQUISIÇÃO POSTERIOR AO REGISTRO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. CONTRATO AUTÔNOMO DE COMPRA E VENDA CELEBRADO APÓS A CONSTITUIÇÃO DO GRAVAME. PAGAMENTO DIFERIDO SEM COMPROVAÇÃO DE ADIMPLENTO DO PREÇO. INAPLICABILIDADE DA PROTEÇÃO AO ADQUIRENTE DE BOA-FÉ. AUTORIZAÇÃO PARA PROSSEGUIMENTO DOS ATOS DE EXPROPRIAÇÃO EXCLUSIVAMENTE EM RELAÇÃO A ESSA UNIDADE. DESTINAÇÃO DO IMÓVEL IRRELEVANTE. INDEVIDA FIXAÇÃO DE TAXA DE OCUPAÇÃO NESTA FASE PROCESSUAL. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, a Egrégia 28ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo decidiu, por unanimidade, dar provimento parcial ao recurso para autorizar o prosseguimento dos atos de expropriação em relação à Unidade 72 do Bloco A (Matrícula nº 77.246), mantendo-se, quanto às demais unidades, a decisão recorrida, nos termos do relatório, votos e notas de julgamento que ficam fazendo parte integrante do presente julgado.



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
Gab. 02 - 28ª Câmara de Direito Privado

São Paulo, 26 de maio de 2026.

Documento eletrônico assinado por **EDUARDO GESSE, Desembargador**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico <https://eproc2g.tjsp.jus.br/eproc/verifica.php>, mediante o preenchimento do código verificador **610000247554v3** e do código CRC **ec6dc457**.

Informações adicionais da assinatura:

Signatário (a): EDUARDO GESSE

Data e Hora: 20/05/2026, às 15:34:06

4005628-91.2026.8.26.0000

610000247554 .V3