



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000001397

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2313338-94.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO, é agravado MASTER ADMINISTRAÇÃO DE NEGÓCIOS E PARTICIPAÇÕES S/S LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 15ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Negaram provimento ao recurso. V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ACHILE ALESINA (Presidente) E VICENTINI BARROSO.

São Paulo, 7 de janeiro de 2025.

CARLOS ORTIZ GOMES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Agravo de Instrumento Processo nº 2313338-94.2024.8.26.0000

Origem: **Foro Central Cível/20ª Vara Cível**

Magistrado(a) de Primeiro Grau: Raquel Machado Carleial de Andrade

Recorrente: **Defensoria Pública do Estado de São Paulo**

Recorrida: **Master Administração de Negócios e Participações s/s LTDA**

Relator: **Carlos Ortiz Gomes**

Órgão Julgador: 15ª Câmara de Direito Privado

Voto nº 00718

Agravo de instrumento. Ação de reintegração de posse. Imóvel urbano. Deferimento da liminar para determinar a reintegração na posse do bem, com expedição de ofício aos órgãos competentes para inclusão dos ocupantes em programas sociais pertinentes. Recurso da Defensoria Pública. Rejeição.

Comprovação da propriedade do bem. Demonstração de obras e reformas recentes no imóvel. Ausência de abandono. Tentativa de resolução da questão previamente, conforme registrado em boletim de ocorrência. Ocupação iniciada em meados de junho de 2022. Ação ajuizada em setembro do mesmo ano. Esbulho possessório praticado há menos de ano e dia. Inaplicabilidade da audiência de mediação prevista no art. 565 do CPC. Oficial de Justiça que constatou a presença de sete a nove famílias e qualificou os presentes no local, além de apontar a ausência, , por motivos de trabalho, de algumas outras pessoas. Ausência de formação de litígio multitudinário com centenas de pessoas. Não incidência das medidas de ampla publicidade previstas no art. 554, §3º, do CPC. Ocupantes qualificados e cientificados da existência da ação, inclusive os "líderes" dos moradores. Edital publicado quanto a terceiros incertos. Respeito aos princípios do devido processo legal, da publicidade e da ampla defesa. Local inadequado para moradia (galpão comercial). Decisão agravada que determinou a comunicação da Secretaria Municipal de Habitação e Urbanismo e a Secretaria de Assistência e Desenvolvimento Social (SMADS) para inclusão dos ocupantes em programas sociais. Conselho Tutelar já comunicado da existência de crianças e adolescentes. Presentes os requisitos necessários à concessão da medida liminar, elencados no artigo 561, do CPC. Parecer da d. Procuradoria de Justiça favorável à manutenção da ordem. Ausência de quaisquer outros impedimentos para execução da liminar. Precedentes desta Colenda Câmara. **Decisão mantida. Recurso desprovido.**

Vistos etc.

Trata-se de agravo de instrumento tirado de decisão lançada em sede de tutela de urgência, não exauriente, que deferiu a medida liminar de reintegração da parte autora na posse do bem (fls. 158/159 da origem).

Sustenta a Defensoria Pública, ora agravante, que: **a)** *"tratando-se de uma reintegração de posse coletiva, a presente demanda é ainda mais sensível, visto que vem a expor pessoas hipervulneráveis a uma situação de fragilidade ainda maior. Por isso, há muitas questões a se considerar, até para que, em sendo deferida a liminar, a reintegração venha a ser cumprida da forma mais pacífica e organizada possível, sem uso de violência. Ou seja, é preciso tratar a presente questão de forma humana, a fim de encontrar uma solução que possa respeitar, ao mesmo tempo, o direito à propriedade e a dignidade dos ocupantes";* **b)** antes de se proceder à reintegração de posse liminar, era necessário assegurar ampla publicidade da existência da ação (§3º do artigo 554 do CPC e REsp n. 1.996.087/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, j. 24/5/2022, DJe de 30/5/2022) e expedir ofícios à Secretaria Municipal de Habitação e Urbanismo, para inclusão das famílias em programas habitacionais, e à Secretaria de Assistência e Desenvolvimento Social (SMADS), para incluir as famílias em programas assistenciais existentes; **c)** deve ser designada audiência para solução pacífica do caso, evitando-se o despejo forçado.

A decisão de fls. 16/18 deferiu o **efeito suspensivo**, para **suspender** a ordem de reintegração do agravado na posse do imóvel, sem prejuízo do ulterior julgamento do mérito.

Contraminuta encartada a fls. 26/30.

Parecer da Douta Procuradoria de Justiça a fls. 34/40, pelo desprovimento do recurso.

Recurso tempestivo e regularmente processado, com dispensa de preparo (Defensoria Pública).

É o relatório.

O recurso *não* merece provimento.

Pelo que deflui dos autos, a parte requerente figura no álbum imobiliário como proprietário do imóvel (matrícula) – fls. 15/21 da origem.

Demonstrou-se, também, a realização de reforma do galpão e de obras de adequação de salas, visando valorizar e facilitar a locação do bem (fls. 22).

Assim, tem-se por comprovado o *ius possidendi* (“direito de possuir”¹) da parte autora, corroborado por registro.

Portanto, a ocupação do imóvel pela parte requerida constituiu ato clandestino (art. 497 do Código Civil de 1916, e art. 1.208 do Código Civil de 2002), que não induz posse. Vale dizer, não há prova consistente do *ius possessionis* das requeridas (“direito originado da situação jurídica da posse”)².

Ademais, não há o menor indício de boa-fé da parte requerida:

“**Posse de boa-fé.** Como mencionado no comentário ao CC 1200, a boa ou má-fé da posse diz respeito à má intenção interior do possuidor, ou seja, ao seu componente subjetivo. Na posse de boa-fé o possuidor ignora, desconhece o vício, ou o obstáculo impossibilitador da aquisição da posse. No caso da má-fé, ele, mesmo conhecendo as circunstâncias de fato que cercam o objeto da posse, persiste em seu intento de adquiri-la, de modo que, conscientemente, assume o risco de sofrer as consequências jurídicas advindas de sua manifestação de vontade. O conceito de posse de má-fé é construído por negação: não é expresso na Lei, mas decorre logicamente, do sentido negativo das circunstâncias em que não há boa-fé; em outras palavras, o CC não diz que é posse de má-fé; decorre das situações em que não existe boa-fé e deve ser avaliada casuisticamente. Deste modo, o legislador dá maior mobilidade ao intérprete da Lei para que este possa aferir em que casos há má-fé. Perceba-se que a boa ou má-fé estará relacionada ao *momento* que há a aquisição da posse. Se o possuidor posteriormente toma consciência do vício ou do obstáculo pode agir de duas formas: 1) mantém-se na posse, caso em que estará à mercê do CC 1202 e das consequências resultantes da posse de má-fé; ou 2) deixa a posse do objeto, caso em que poderá pleitear o ressarcimento do dano sofrido contra quem deu causa à situação.”³

Por outra banda, há prova da tentativa de resolução da questão previamente ao ajuizamento da ação, conforme boletim de ocorrência de fls. 23/24.

¹ Cf. Caio Mário da Silva Pereira *in Instituições de Direito Civil (Posse e Propriedade)*, Forense, Rio de Janeiro, 1981, 4ªed., Vol. IV, p. 21.

² Cf. Caio Mário da Silva Pereira, op. cit., p. 21.

³ N. Nery e Rosa M. de A. Nery, ob. cit. p. 850, em comentário ao “2” ao art. 1.201 do CC.

Pelo que deflui dos autos, a ação foi ajuizada em setembro de 2022, e a ocupação se iniciara em meados de junho do mesmo ano.

Logo, em se tratando de esbulho possessório praticado há menos de ano e dia, não se aplica a obrigatoriedade de designação de audiência de mediação, prevista no art. 565 do CPC.

Noutro giro, o Oficial de Justiça constatou a presença de sete a nove famílias e qualificou os presentes no local, além de apontar que algumas outras pessoas estavam ausentes por motivos de trabalho (fls. 116 e 134/135 da origem).

Pelo que se verifica das certidões, o caso não envolve número indeterminado de ocupantes. Não se formou litígio multitudinário com centenas de pessoas.

Como se vê, os ocupantes foram devidamente cientificados da existência da ação, inclusive os supostos "líderes" dos moradores, não havendo risco de violação aos princípios do devido processo legal, da publicidade e da ampla defesa.

De todo modo, publicou-se edital, para se evitar eventual alegação de nulidade (fls. 195).

Nesse contexto, não há necessidade de se tomar as medidas de ampla publicidade previstas no art. 554, §3º, do CPC

Ademais, como consignado pela decisão agravada e destacado pela d. Procuradoria de Justiça, o imóvel, um galpão comercial, é inadequado para moradia.

No mais, a decisão agravada já determinou a comunicação à Secretaria Municipal de Habitação e Urbanismo e a Secretaria de Assistência e Desenvolvimento Social (SMADS) para inclusão dos ocupantes em programas sociais, e o Conselho Tutelar foi informado da existência de crianças e adolescentes (fls. 136).

Diante desse quadro, em cognição sumária, caracterizado o esbulho possessório, e presentes os requisitos do art. 561 do Código de Processo Civil, deve ser mantida a ordem de reintegração na posse do bem.

Em casos parelhos, esta Colenda Câmara teve a oportunidade de decidir:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. REINTEGRAÇÃO DE POSSE COLETIVA. Deferimento da liminar para determinar a desocupação do imóvel. Esbulho possessório praticado em data recente. Agravante que visa a revogação da liminar de reintegração de posse deferida em favor dos autores. Inviabilidade do pedido. Presentes os requisitos necessários à concessão da medida liminar, elencados no artigo 561, do CPC. Ocupação ocorrida em 05/02/2022, razão pela qual não se aplica ao caso a suspensão e as determinações previstas na ADPF 828 do STF. Manutenção da decisão agravada,

com determinação de medidas que visem resguardar os direitos fundamentais dos ocupantes, diante do relevante impacto social da reintegração de posse deferida. Decisão mantida. Recurso desprovido, com determinação.

(TJSP; **Agravo de Instrumento 2045240-12.2022.8.26.0000**; **Relator (a): JAIRO BRAZIL**; Órgão Julgador: 15ª Câmara de Direito Privado; Foro de Presidente Bernardes - Vara Única; Data do Julgamento: 25/07/2023; Data de Registro: 31/07/2023)

AGRAVO DE INSTRUMENTO- Ação de Reintegração de posse com pedido de liminar - Invasão de propriedade urbana - Posse nova (menos de ano e dia) - Esbulho caracterizado - Decisão que deferiu a liminar reconhecendo a invasão – Preenchidos os requisitos previstos no artigo 561 do Código de Processo Civil. Recurso desprovido.

(TJSP; **Agravo de Instrumento 2169234-43.2023.8.26.0000**; **Relator (a): Ramon Mateo Júnior**; Órgão Julgador: 15ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 36ª Vara Cível; Data do Julgamento: 14/09/2023; Data de Registro: 14/09/2023)

Por fim, conforme já consignado, não é o caso de atuação do GAORP (atual Comissão Regional de Soluções Fundiárias), por se tratar de esbulho ocorrido 3 (três) meses antes do ajuizamento da ação (art. 4º, §1º, da Portaria nº 10.262/2023 da E. Presidência do Tribunal de Justiça).

Ante o exposto, por meu voto, ***nego provimento*** ao recurso, ficando revogado o efeito suspensivo concedido a fls. 16/18, para que a medida possa ser cumprida com os devidas cautelas, preservando-se a integridade física das pessoas, assegurando-se igualmente a preservação dos respectivos bens.

Carlos Ortiz Gomes
Relator

⁴ **Artigo 4º** - A atuação da Comissão Regional de Soluções Fundiárias ocorrerá mediante solicitação do magistrado(a) condutor(a) do processo em razão de decisão que possa resultar em remoção coletiva de pessoas vulneráveis, sem prejuízo da adoção das providências do artigo 565 do Código de Processo Civil. **§ 1º** - A atuação da referida Comissão deverá ser realizada em litígio coletivo pela posse do imóvel quando o esbulho ou a turbação afirmada no processo houver ocorrido há mais de um ano e um dia, sendo facultada ao juiz da causa sua realização nas demais hipóteses.