



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro:2025.0000276912

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos destes autos do Agravo de Instrumento nº 2029597-09.2025.8.26.0000, da Comarca Guarulhos, em que é agravante APARECIDO RODRIGUES DA CRUZ, são agravados CDHU - COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO, ROBERTO JOSÉ PEREIRA e ANA MARIA SANTOS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 3ª 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 do Exmos. Desembargadores JOÃO PAZINE NETO (Presidente), DONEGÁ MORANDINI E VIVIANI NICOLAU.

São Paulo, 24 de março de 2025

JOÃO PAZINE NETO

RELATOR

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Agravo de Instrumento Nº 2029597-09.2025.8.26.0000

Comarca: Guarulhos

Agravante: Aparecido Rodrigues da Cruz

Agravados: Cdhu - Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo, Roberto José Pereira e Ana Maria Santos

Interessados: Edineia de Andrade Monteiro, Sabrina dos Santos Vieira Rocha, Amanda Santos Pereira e Andreia Maria de Araujo

Juiz originário: Jaime Henrique da Costa

Voto nº 42.221

Agravo de Instrumento. Ação de usucapião. Decisão agravada que, dentre outras deliberações, em sede de tutela de urgência, deferiu pedido de reintegração de posse no imóvel apontado como ocupado por Aparecido Rodrigues da Cruz, com determinação de expedição de mandado para desocupação voluntária em 15 dias e após, autorizado o cumprimento forçado da diligência, com o uso de auxílio de força policial. Insurgência do Agravante. Não acolhimento. Ré/Reconvinte (CDHU) que apresentou documentos a demonstrar que o imóvel objeto da ação (terreno) lhe pertence, ou seja, se trata de bem público e está destinado à implantação de programas sociais para moradia. Agravante que sequer demonstrou residir no imóvel e cuja aquisição de terceiros, por instrumento particular, se deu após a aquisição da propriedade pela CDHU. Elementos constantes no processo que autorizam a concessão da ordem de reintegração de posse formulada pela Ré/Reconvinte. Decisão mantida. Recurso não provido.

Trata-se de agravo de instrumento, tirado de ação de usucapião, contra a r. decisão de págs. 905/907 (processo originário), que assim dispôs: *“Vistos. Analisadas as contestações e documentos juntados pelos reconvindos que não haviam sido citados quando do deferimento da liminar, passo a decidir. A certidão exarada pelo Oficial de Justiça dá conta de que o reconvindo APARECIDO*

2029597-09.2025.8.26.0000

Voto nº 42.221

RODRIGUES DA CRUZ sequer exerce posse própria no local, ao menos não para fins de moradia. Isto é decisivo quando se está diante do exercício de hígida pretensão de retomada de bem público para efetivação de programas sociais de moradia a pessoas carentes. Some-se o fato de que o contrato que Aparecido afirma lhe ter transferido algum direito sobre o imóvel, ao contrário do que alegou, é posterior à aquisição da propriedade pela CDHU, já que anterior é apenas o contrato celebrado com a pessoa que transferiu a posse ao requerido. Assim, defiro a reintegração de posse no imóvel apontado como ocupado por APARECIDO RODRIGUES DA CRUZ (vide contestação e certidão de fl. 385). Expeça-se mandado para desocupação voluntária em 15 dias, após o que fica autorizado o cumprimento forçado da diligência, autorizado o uso de auxílio policial, mediante certidão fundamentada. Prosseguindo, em relação aos demais ocupantes, rememoro mais uma vez que a ocupação de bem público, no caso dos autos destinado à efetivação do direito social à moradia, traduz mera detenção e não viabiliza a aquisição da propriedade por usucapião. Todavia, diante de um cenário em que famílias, incluindo crianças, residem no local, como bem relatado pelo Sr. Oficial de Justiça, há de se respeitar o que estabelece o art. 565 e seus parágrafos do CPC, designando-se audiência de conciliação. Sobretudo porque, caso se constate que os ocupantes ali residam de boa-fé, vislumbra-se a possibilidade de que possam vir a ser incluídos em algum programa de habitação e moradia, inclusive aqueles operados pela própria reconvincente. Assim, em cumprimento ao que estabelece o art. 565 do CPC, designo audiência de conciliação para o dia 14/05/2025, às 14:00h. (...)”.

Alega o Agravante, em síntese, que a r. decisão agravada merece ser reformada na parte em que deferiu pedido liminar de reintegração de posse em sede de reconvenção na presente ação de usucapião, sob pena de lhe causar prejuízos irreversíveis. Enuncia que Roberto José Pereira e Ana Maria Santos ajuizaram ação de usucapião, sendo que a CDHU contestou a ação e alegou que se trata de área pública insuscetível de ser usucapida, de modo que, em reconvenção, requereu a liminar de reintegração de posse, o que lhe foi deferido. Refere que, no entanto, o ora Agravante adquiriu, a justo título, imóvel supostamente inserido no imóvel objeto da liminar, que,

por falta de citação, a princípio, não foi atingido pela liminar concedida, de modo que ofertou contestação à ação de usucapião e à reconvenção, porém, foi proferida a r. decisão ora agravada, que determinou a reintegração de posse do imóvel do ora Agravante. Sustenta que adquiriu o terreno a justo título, em que foi reformada a antiga casa existente no local, onde hoje é seu escritório e moradia eventual, certo que a posse sobre determinado bem imóvel não se demonstra somente para fins de moradia. Argumenta também que a CDHU não apresentou qualquer projeto de moradia para pessoas carentes em relação à área em litígio, isso porque o imóvel foi dado em pagamento à Prefeitura de Guarulhos, para quitação de IPTU, conforme Termo de Cooperação acostado às págs. 191/199 (processo originário), situação que inviabiliza a concessão da liminar de reintegração de posse em favor da CDHU, por falta de legitimidade ativa desta, além de haver necessidade de perícia para apuração das dimensões e localização da área em disputa, pois a área do ora Agravante não está inserida em área pública, mas se trata de área confrontante adquirida dos mesmos proprietários que venderam a da CDHU. Refere ainda que o d. Juízo de origem não observou o princípio da continuidade, pois demonstrado que o instrumento particular de compra e venda, de 06.06.1950, Heloisa Guinle e outros venderam a Helena Broetto uma área de terras com 19.000m², localizada na Estrada do Campo Comprido, atual Av. Guilherme Lino dos Santos e, em 09.03.1995, Helena Broetto vendeu a Cícero Ferreira dos Santos, parte ideal da referida área com 6.750m², pendente de levantamento topográfico, enquanto em 03.03.2004 Cícero vendeu a área ao ora Agravante (págs. 464/470 do processo originário), ou seja, o ora Agravante adquiriu os direitos sobre o imóvel muito antes da aquisição pela CDHU, que adquiriu uma área maior em 19.03.1951. Ainda que a área do Agravante seja tão somente confrontante à do litígio, existem decisões deste Tribunal de Justiça que entendem que as ocupações anteriores à aquisição pela Agravada, adicionado a sua inércia em proceder à realização de programa habitacional, torna possível usucapir a área. Ressalta não ser o titular da ação de usucapião e em contestação apresentou provas documentais de que o imóvel não pertence à CDHU, carece de regulamentação fundiária e não há destinação pública específica. Entretanto, o d. Juízo *a quo* declinou quanto às provas requeridas, tendo



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

como certo se tratar de bem público, o que não restou comprovado. Pugna pelo afastamento da liminar concedida em seu desfavor, para autorizar sua permanência no imóvel até o deslinde do processo, observado que isto em nada afetará o resultado útil do mesmo.

Recurso tempestivo.

Por verificar que o Agravante não litiga sob o manto da gratuidade processual foi determinado o recolhimento do preparo recursal em dobro (pág. 17), o que foi atendido às págs. 21/22 e 26/27.

Não foi concedida a tutela antecipada de urgência pleiteada. Dispensado o cumprimento do artigo 1.019, inciso II, do Código de Processo Civil (pág. 28).

O parecer da Procuradoria Geral de Justiça é pelo não provimento do recurso (págs. 34/35).

É o relatório.

O recurso não comporta acolhida, como também é do entendimento da D. Procuradoria Geral de Justiça.

Assinale-se, de início, tratar-se de recurso interposto contra decisão proferida em sede de tutela antecipada. Desse modo, a questão a ser examinada deve ficar adstrita ao preenchimento dos pressupostos legais para sua concessão, inviável nesta sede o exame aprofundado das teses suscitadas pelo Agravante, sob pena de prejulgamento do mérito, bem como de supressão de um grau de jurisdição.

Para a concessão da antecipação dos efeitos da tutela pretendida exige-se a presença de elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo (art. 300, *caput*, CPC).

Pelo que se extrai do processo, em síntese, Roberto José Pereira e Ana Maria Santos ingressaram com a presente ação de usucapião, em 16.12.2022, referente ao imóvel situado à Rua Guilherme Lino dos Santos, nº 1.053, Jardim Flor do Campo, Guarulhos/SP, sob o argumento de ser de titular desconhecido, que se encontra sob a posse mansa, pacífica e contínua dos mesmos, desde o ano de 1987 e que perfaz a área de 95.767,127 m². Instados a promoverem a emenda da inicial, com a apresentação dos documentos essenciais para a propositura da presente ação, conforme decisão lançada às págs. 78/79 (processo originário), os Autores informaram que, em diligência junto aos Registros imobiliários locais, obtiveram a informação de que inexistia matrícula ou transcrição para o imóvel em questão e que não obtiveram as informações junto à Prefeitura Municipal, ante à resistência infundada daquela em fornecer as informações cadastrais referentes ao imóvel usucapiendo (págs. 101/102 e 113 do processo originário) e, na sequência, ingressaram com pedido de tutela de urgência (petição de págs. 114/119 do processo originário), protocolado em 19.08.2024, sob o argumento de que o muro que estavam construindo, para cercar o terreno em questão (que se trata de extensa área com vegetação nativa, com apenas um pequeno depósito e alguns cavalos - conforme se verifica das fotos colacionadas - págs. 120/152 do processo originário), teria sido derrubado por pessoas não identificadas que estiveram no local acompanhadas de viatura da Polícia Militar.

Por sua vez, ato contínuo, a CDHU, empresa pública estadual, ingressou com contestação e reconvenção, na qual juntou ampla documentação (págs. 153/247 do processo originário), em que demonstra que o imóvel objeto da ação lhe pertence, conforme matrículas imobiliárias colacionadas, bem como está destinado à implantação de programas sociais para moradia e demonstrou ainda que os Autores tinham ciência da ocupação irregular da área pública, pois teriam sido notificados extrajudicialmente, além de também demonstrar que prontamente coibiu a tentativa dos Autores de construir muro no local.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Desse modo, foi concedida pelo d. Juízo originário a tutela de urgência pretendida pela Ré/Reconvinte, pois, ao contrário dos Autores, que sequer apresentaram documentos hábeis para corroborar o alegado direito sob o imóvel, consoante ser a ocupação do terreno público ato de mera detenção, portanto, de natureza precária, observado que a ampla documentação apresentada pela Ré/Reconvinte demonstra que, desde 1967, a área já teria sido declarada de interesse social e desapropriada pela Fazenda do Estado, ou seja, se trata de bem público e, portanto, insuscetível de ser usucapido. Tal questão inclusive foi objeto do agravo de instrumento nº 2260423-68.2024.8.26.0000, que manteve a concessão da tutela provisória pleiteada pela Ré/Reconvinte, que, além de ter demonstrado a titularidade do imóvel em questão, também demonstrou ter agido com desforço imediato e com base no seu poder de polícia, ao constatar que estava sendo construído muro no terreno de sua propriedade.

Por sua vez, por ocasião do cumprimento do mandado de reintegração de posse, ocorrida em setembro/2024, o sr. Oficial de Justiça certificou a existência de outros ocupantes no local, dentre eles o ora Agravante, que afirmou não residir no local e que se utilizava do terreno para o exercício de atividade sem regulamentação, pois não informou qual seria sua atividade empresarial ou mesmo apresentou qualquer documento a respeito, enquanto o meirinho certificou que no terreno foram instalados dois tanques de combustível diesel e, ao retornar dois dias depois, o sr. Oficial de Justiça teria certificado que nesse meio tempo o sr. Aparecido, ora Agravante, teria cercado com arame uma área do local (págs. 385/386 do processo originário).

O ora Agravante ofertou contestação (págs. 419/474 do processo originário), na qual afirmou, em síntese, que os Autores teriam incluído no pedido inicial parte de imóvel que seria dele, ora Agravante, ou seja, a área de 7.891,57 m², referente à matrícula nº 117.640, que teria sido abrangida pela liminar que concedeu a reintegração de posse à CDHU, mas na verdade seria de titularidade do ora Agravante. Após a manifestação dos Autores/Reconvindos e da Ré/Reconvinte, foi prolatada a r.

decisão ora agravada, que, dentre outras deliberações, deferiu a reintegração de posse no imóvel apontado como ocupado pelo ora Agravante, o que ensejou o presente recurso.

Cumpre observar que, em que pese o quanto alegado pelo ora Agravante, a r. decisão agravada deu correta solução à insurgência apresentada, pois do que se extrai do processo, a CDHU teria demonstrado, por meio de documentos, que é a titular da área que engloba inclusive o terreno que o ora Agravante afirma ter adquirido (matrícula nº 117.640 do 1º Registro de Imóveis de Guarulhos/SP, que encerra a área de 19.306,05 m² e que se trata de desmembramento da matrícula nº 8.218, conforme R. 2 e Av. 18 desta - págs. 205/206 e 370/379 do processo originário), aquisição esta que se deu em 1977, ou seja, muito anterior à alegada aquisição da gleba de terras pelo ora Agravante, que teria se dado em 2004, por instrumento particular firmado com terceiros e colacionado às págs. 469/470 do processo originário.

Por sua vez, a r. decisão agravada também deve ser mantida, pois restou demonstrado pela Ré/Reconvinte que o imóvel em questão é destinado à implantação de programa de habitação popular e, o ora Agravante sequer exerce a posse no local para fins de moradia, o que não pode ser admitido, pois sua ocupação, inclusive para fins de exercício de atividade empresarial não regulamentada (com a colocação de tanques de combustível sem qualquer autorização ou regulamentação pelo Poder Público), como certificado pelo sr. Oficial de Justiça, além de inviabilizar o fim a que se destina o terreno em questão (implantação de conjunto habitacional pela empresa pública), também coloca em risco a população da região, como um todo.

Importante ainda observar que a Ré/Reconvinda teria demonstrado, por meio de fotos (págs. 787/788 do processo originário), que a colocação dos tanques de combustível e construção de um escritório no local, pelo ora Agravante se deu recentemente, pois não estaria no local quando das diligências anteriores, que inclusive ensejaram a demolição do muro que estava sendo construído no local e que o ora Agravante teria afirmado, em declaração feita à Polícia Militar, que estaria



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

auxiliando o Autor Roberto com as questões sobre a posse das terras (pág. 789 do processo originário), a denotar que a ocupação do terreno pelo ora Agravante apenas tem a finalidade de obstar a retomada do imóvel pela CDHU, o que não pode ser admitido.

Desse modo, os elementos constantes do processo autorizam a manutenção da r. decisão agravada, que, em sede de cognição sumária, autorizou a reintegração de posse pela Ré/Reconvinte do imóvel apontado como ocupado pelo ora Agravante, razão pela qual nego provimento ao recurso.

João Pazine Neto

Relator