



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000285285

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2383887-32.2024.8.26.0000, da Comarca de São José do Rio Preto, em que é agravante VANESSA ALVES, é agravada MICHELE STEFANI TAMBORI.

ACORDAM, em 3ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento em parte ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores JOÃO PAZINE NETO (Presidente sem voto), VIVIANI NICOLAU E MÁRIO CHIUVITE JÚNIOR.

São Paulo, 25 de março de 2025

DONEGÁ MORANDINI

RELATOR

Assinatura Eletrônica

3ª Câmara de Direito Privado

Agravo de Instrumento nº 2383887-32.2024.8.26.0000

Comarca: São José do Rio Preto

Agravante: Vanessa Alves

Agravado: Michele Stefany Tambori

Voto nº 64.467 (m)

DIREITO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. TUTELA DE URGÊNCIA. USUCAPIÃO.

I. Caso em Exame: Agravo de instrumento contra decisão que indeferiu tutela de urgência para demolição de áreas construídas e obrigação de não fazer para novas edificações. A agravante alega que a posse exercida pela agravada não possui os atributos necessários para usucapião, afirmando sua propriedade.

II. Questão em Discussão: avaliar a presença dos requisitos para concessão de tutela de urgência, considerando a controvérsia sobre a titularidade e posse do imóvel.

III. Razões de Decidir: III.1. Há dúvida quanto ao exercício da posse e à higidez dos títulos de propriedade, no entanto, análise desses argumentos pertine ao mérito da ação de usucapião. III.2. Diante da justificada controvérsia sobre a posse e a propriedade da área indicada, a tutela de urgência é parcialmente deferida para impor à agravada obrigação de não fazer, consistente em não realizar obras, edificações ou quaisquer modificações na área indicada pela agravante, na forma da fundamentação.

IV. Dispositivo e Tese: Recurso parcialmente provido, para parcial deferimento da tutela de urgência, com fixação de multa em caso de descumprimento, conforme fundamentação.

AGRAVO PARCIALMENTE PROVIDO.

1.- Agravo de instrumento interposto contra a r. decisão de fl. 679, integrada pela decisão de apreciação de Embargos de Declaração de fl. 692, que indeferiu tutela de urgência para demolição de áreas construídas e obrigação de não fazer para construção de novas edificações em imóvel de propriedade da agravante que fora indeferida pelo r. Juízo de

origem.

Sustenta a agravante que a posse exercida pela agravada não se reveste dos atributos necessários para a usucapião pretendida, informando a recorrente que é a proprietária do imóvel, aduzindo as razões pelas quais entende não comprovada a boa-fé e o justo título da agravada.

Alega que a recorrida vem realizando edificações na área consistente em um campo de futebol e que a morosidade no andamento do feito se lhe vem prejudicando seu direito de propriedade.

Contrarrazões às fls. 130/134, indicando que exerce posse mansa e pacífica sobre o bem.

É o relatório.

2.- O agravo comporta parcial provimento.

Cinge-se o presente recurso em avaliar a presença dos requisitos insertos no artigo 300 do Código de Processo Civil para concessão da tutela de urgência pretendida.

Em observância ao histórico delineado no julgamento do Agravo de Instrumento n. 2237217-98.2019.8.26.0000, vê-se que desde então há controvérsia acerca da titularidade do bem, posto que a ré figura como proprietária do imóvel junto ao Registro Imobiliário e autora afirma o exercício da posse.

Logo, há fundada dúvida quanto ao exercício da posse da área em questão, bem como sobre a higidez dos títulos

apresentados quanto à propriedade e para demonstração da posse que foram apresentados nos autos.

Por ora, descabida a análise de tais argumentos, pois pertinem ao mérito da ação de usucapião, sendo certo que qualquer pronunciamento nesse sentido importaria em indevida supressão de Instância. Assim, as arguições deduzidas em razões e contrarrazões de recurso, quanto à regularidade da posse e da propriedade, serão oportunamente dirimidas pelo Juízo de origem.

No recurso anterior, acima referido, já fora identificada controvérsia quanto à área correspondente ao campo de futebol, emergindo dos autos a constatação de que pendente controvérsia sobre sua ocupação, que teria se iniciado como atos de mera permissão e tolerância, para que aos finais de semana fossem disputadas partidas de futebol, evoluindo para um acordo entre as partes para que fosse utilizado por terceiros por locação, como forma de obtenção de uma renda extra, havendo controvérsia quanto ao pagamento dos locativos.

No mais, tem-se que a agravada não impugna a afirmação de que vem empreendendo edificações na área indicada pela agravante – apenas sustentando a regularidade de sua ocupação.

Sendo assim e por ora, na análise perfunctória e precária que é possível na tutela de urgência, considerando-se a

litigiosidade pendente sobre o bem, a fim de evitar dano irreparável ou de difícil reparação, **defere-se parcialmente a tutela de urgência**, impondo-se à agravada obrigação de não fazer, consistente em não realizar obras, edificações ou quaisquer modificações na área indicada pela agravante (campo de futebol), até decisão final da lide em debate, fixando-se multa diária por descumprimento em R\$500,00 (quinhentos reais).

Quanto às edificações e obras já existentes, por ora, desnecessária a medida de demolição, a fim de se evitar maiores prejuízos financeiros caso a usucapião venha a se confirmar, sendo suficiente para preservação da área sob litígio a interrupção das atividades construtivas existentes.

Em relação à arguição de morosidade no andamento feito, compulsando-se os autos de origem, verifica-se que estas decorrem da própria natureza da ação de usucapião, como atendimento de solicitações do Cartório Registrador (fl. 69), dificuldades na citação de réus e confinantes (fl. 455), alguns deles falecidos, a demandar a localização de sucessores (fl. 460).

Outrossim, se a recorrente constatar desídia dolosa da recorrida no atendimento das determinações que se lhe são direcionadas para bom andamento do feito, poderá indicar oportunamente ao r. Juízo de origem, para que este avalie eventual litigância de má-fé, nos termos do artigo 80 do Código de Processo Civil – advertência que desde já se aplica.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

3.- Diante do exposto, impõe-se o provimento do recurso para parcial deferimento da tutela de urgência pretendida, nos termos da fundamentação.

AGRAVO PARCIALMENTE PROVIDO.

Donegá Morandini
Relator