



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
16ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Registro: 2025.0000291420

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2352955-61.2024.8.26.0000, da Comarca de Ubatuba, em que são agravantes PEDRO DE CARLE GOTTHEINER E SILVA e BARBARA CECILY NETTO KANYO BENEDEK, são agravados CLARICE BENEDITA DA SILVA e LUCIANO ZACARIAS DE OLIVEIRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 16ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores COUTINHO DE ARRUDA (Presidente) E MARCELO IELO AMARO.

São Paulo, 26 de março de 2025.

JAYME DE OLIVEIRA

Relator

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2352955-61.2024.8.26.0000

Agravantes: Pedro de Carle Gottheiner e Silva e Barbara Cecily Netto Kanyo Benedek

Agravados: Clarice Benedita da Silva e Luciano Zacarias de Oliveira

Comarca de Origem: Ubatuba

Juiz da Vara de origem: MARTA ANDRÉA MATOS MARINHO

Voto nº 9.642

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÕES CONEXAS DE REINTEGRAÇÃO E MANUTENÇÃO DE POSSE. ÓBICE À POSSE DOS AGRAVANTES RECONHECIDA LIMINARMENTE. RECURSO PROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo de instrumento interposto por Pedro de Carle Gottheiner e Silva e Barbara Cecily Netto Kanyo Benedek contra decisão que indeferiu pedido de fixação de multa diária por turbação da posse e expedição de mandado de manutenção da posse. Ação de reintegração de posse conexa à ação de manutenção de posse, que discute a posse legítima do imóvel na Rua Maciel, nº 165, Ubatuba/SP.

II. Questão em discussão

2. A questão em discussão consiste na análise quanto à possibilidade de realização de obras e reformas no imóvel pelos agravantes e à fixação de multa diária em caso de nova turbação da posse pelos agravados.

III. Razões de decidir

3. Reiteração da decisão anterior desta C. Câmara no agravo de instrumento nº 2207610-98.2023.8.26.0000 que concedeu liminar para manutenção dos agravantes na posse do imóvel, permitida a realização de reformas e construções.

4. Imagens dos agravados no imóvel indicam ameaça à posse, a justificar a fixação de multa diária para prevenir nova turbação.

IV. Dispositivo

5. Recurso provido.

Trata-se de agravo de instrumento interposto por Pedro de Carle Gottheiner e Silva e Barbara Cecily Netto Kanyo Benedek contra a r. decisão proferida às fls. 2.224/2.225, integrada pela de fls. 2.232/2.233, da ação de reintegração de posse movida por Clarice Benedita da Silva e Luciano Zacarias de Oliveira, conexa à ação de manutenção de posse movida pelos agravantes. Por meio desta foi indeferido o pedido de fixação de multa diária por turbação da posse pelos agravados, que impediram a instalação

de câmeras no imóvel, bem como para expedir mandado de manutenção da posse em favor dos agravantes, nos seguintes termos:

3. Quanto às demais petições das partes (fls. 2203/2204; fls. 2205/2208; fls. 2209/2213), ficam ambas advertidas acerca do escorreito cumprimento das decisões de fls. 381/383 (quanto à parte remanescente, considerando-se o V. Acórdão trasladado às fls. 2214/2216), de fls. 2079/2082 (item 1) e de fls. 2161/2163 (item 4).

A decisão de fls. 2161/2163 é expressa e contra esta não há informação de interposição de recursos, in verbis: "Tendo em vista o advento do saneamento do feito, com afixação dos pontos controvertidos da demanda às fls. 2002/2004, e o deferimento da realização de prova pericial, requerida pelo próprio postulante, para dirimir os pontos controvertidos fixados, entendo ser o caso de obstar-se novas edificações/obras/reformas ou construções nos imóveis objeto do litígio, mormente até a realização da prova pericial já determinada, posto que a inovação fática sobre os imóveis poderá comprometer concretamente a instrução probatória já fixada".

E nem se utilizem os réus do quanto está destacado em relação à expressão "mormente até a realização da prova pericial já determinada" para pretenderem fundamentar inovação nos imóveis à presente data (pós-vistoria pericial), porque aquela decisão não autoriza atos modificativos automáticos após a data da vistoria pericial.

Ainda que assim não fosse, lembre-se que a prova pericial nem de longe encontra-se finalizada.

Realizou-se até o momento, tão somente, vistoria in loco.

Nem mesmo o laudo pericial fora apresentado (este que poderá ser impugnado/objeto de esclarecimentos, mediante eventual complementação) e homologado pelo juízo.

Como se não bastasse estar-se ainda no curso da instrução probatória, ainda não encerrada, a situação das partes ao longo de todo o andamento processual é extremamente litigiosa, o que se verifica de seus próprios peticionamentos e também dos documentos que crescem e das constatações realizadas ao longo de seu trâmite.

De todo modo, para que não parem dúvidas, e considerando também o acentuado litígio entre as partes, reitero que a decisão de fls. 2161/2163 (item 4) está vigente

até deliberação ulterior do juízo.

4. Aguarde-se a vinda do laudo pericial.

Os agravantes sustentam, em síntese, que a decisão agravada afronta acórdão proferido por esta C. Câmara no agravo de instrumento n.º 2207610-98.2023.8.26.0000, que concedeu a liminar de manutenção dos agravantes na posse do imóvel (fls. 834/857 da origem). Ademais, não há parte remanescente da decisão de fls. 381/383 dos autos originários, porquanto foi substituída pela de fls. 834/857 dos autos originários e reformada pelo Tribunal. Assim, não se pode admitir o impedimento da realização de atos proprietários sobre o imóvel de nº 165 pela parte agravante.

Alegam, ainda, que ao peticionarem nos autos de origem em 23/04/2024 (fls. 2.138/2.140), estavam autorizados a realizar modificações no imóvel de nº 165, mas ainda assim pleitearam concessão de ordem judicial, bem como a fixação de multa diária para que os agravados se abstivessem de realizar qualquer óbice à promoção das obras. Pretendem somente a instalação de câmeras de segurança, o que não compromete a instrução do feito bem como a modificação do estado do imóvel.

Ao final, requerem a reforma da decisão agravada, a fim de que seja determinada a imediata possibilidade de os agravantes utilizarem do imóvel de n. 165, podendo promover reformas e construções independentemente da finalização da prova pericial e, caso assim não se entenda, seja provido o recurso para que possam adotar todos os atos de conservação da posse independente da homologação da prova pericial. Em qualquer dos cenários, requerem que seja fixada multa diária em desfavor dos agravados em caso de nova turbação da posse.

Recurso tempestivo e preparado (fls. 95/96).

Contraminuta às fls. 106/110, sem arguição de preliminares.

É o relatório.

Cuida-se de ação de reintegração de posse, conexa à ação de manutenção de posse, na qual as partes discutem a quem compete a posse legítima do imóvel situado na Rua Maciel, nº 165, Ubatuba/SP.

Consoante alegam os agravantes, esta C. Câmara, no julgamento do agravo de instrumento nº 2207610-98.2023.8.26.0000 deferiu a liminar para mantê-los na posse do imóvel.

Peticionaram nos autos de origem, alegando que foram turbados de sua posse pelos agravados quando da contratação do serviço de instalação de câmeras no imóvel, motivo pelo qual requereram a aplicação de multa diária e expedição de mandado de manutenção da posse (2.209/2.213 da origem). A decisão agravada rejeitou o pedido, reiterando pronunciamento anterior (fls. 2.161/2.163 da origem), no qual obstou-se a realização de obras e reformas no local até a realização de prova pericial, ante existência de controvérsia nos autos quanto aos limites do imóvel e o risco de comprometimento da instrução probatória.

Nesse contexto, conhece-se do agravo de instrumento, com aplicação do entendimento assentado pelo C. Superior Tribunal de Justiça no julgamento do Tema Repetitivo 988¹, porquanto suas razões dizem respeito com a prática de atos tendentes à manutenção do imóvel em discussão e à garantia da posse, cuja não apreciação nesta oportunidade ensejaria risco de inutilidade da pretensão.

Feitas essas considerações, passa-se pela análise do mérito.

Com efeito, em análise ao processo de origem, cuja fase instrutória sequer foi concluída, observa-se que não houve alteração do quadro fático que fosse suficiente para infirmar as conclusões alcançadas por esta C. Câmara no julgamento do agravo de instrumento nº 2207610-98.2023.8.26.0000, no qual foi concedida a liminar aos ora agravantes, a fim de mantê-los na posse do imóvel em questão (fls. 47/51), tendo destacado, em sede de embargos de declaração, que os agravantes *dispõem da edificação para reformas e ou construções* (fls. 54/55). Confirmam-se as ementas dos julgados:

Tutela liminar em possessória – Alegação de abandono da propriedade – Tese descabida na fase preliminar da ação, uma vez se tratar de imóvel localizado em

¹ Tema Repetitivo 988: *O rol do art. 1.015 do CPC é de taxatividade mitigada, por isso admite a interposição de agravo de instrumento quando verificada a urgência decorrente da inutilidade do julgamento da questão no recurso de apelação.* (REsp 1696396/MT e do REsp 1704520/MT; Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI; julgamento em 05.12.2018; DJe 19.12.2018; trânsito em julgado em 22.02.2019)

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
16ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

área valorizada e próxima a praia – Interpretação dos artigos 1223 e 1224 do Código Civil - Elementos colhidos nos autos que autorizam sejam os agravantes mantidos na posse do imóvel – Recurso provido (TJSP; Agravo de Instrumento 2207610-98.2023.8.26.0000; Relator (a): Miguel Petroni Neto; Órgão Julgador: 16ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ubatuba - 1ª Vara; Data do Julgamento: 21/11/2023; Data de Registro: 22/11/2023)

Acórdão que ao acolher o recurso dos embargantes e reconhecer a posse deles sobre imóvel deixou de se pronunciar acerca da possibilidade de realizar obras no imóvel – O acolhimento do recurso implica na reintegração dos recorrentes na posse do imóvel e do uso na sua plenitude, inclusive quanto a realização de obras e tudo o mais que se reconheça como uso da edificação – Embargos acolhidos sem efeito modificativo (TJSP; Embargos de Declaração Cível 2207610-98.2023.8.26.0000; Relator (a): Miguel Petroni Neto; Órgão Julgador: 16ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ubatuba - 1ª Vara; Data do Julgamento: 12/04/2024; Data de Registro: 12/04/2024)

Assim, resguardada a posse dos agravantes por decisão desta C. Câmara, inaceitável imposição de óbice na realização de eventuais reformas e construções no local, tampouco na colocação de câmeras no imóvel, ato voltado à conservação da posse diante da realidade enfrentada.

Desta maneira, de se reconhecer que os agravantes permanecem com o direito de promover edificações e reformas no imóvel, bem como instalar câmeras no local.

Nesta senda, a considerar que os agravantes foram impedidos pelos agravados de exercer ato de disposição do bem, relativo à instalação das câmeras no imóvel, pelo que se depreende das imagens apresentadas com a petição de fls. 2.209/2.213, nas quais é possível observar os agravados nas dependências do imóvel com uma foice em mãos, cabe a fixação de multa diária de R\$1.000,00 (um mil reais), limitada inicialmente em R\$20.000,00 (vinte mil reais) em desfavor dos agravados em caso de nova turbção da posse, sem prejuízo de eventual cobrança por danos causados.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
16ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Imperioso também sejam observados os pronunciamentos deste E. Tribunal que sobre o tema ora em discussão já havia se posicionado.

Logo, comporta provimento o recurso no sentido de **reiterar** a decisão proferida no julgamento do agravo de instrumento nº 2207610-98.2023.8.26.0000 quanto ao reconhecimento da posse e do direito dos agravantes de promover edificações e reformas no local, independente da finalização da prova pericial, bem como para impor multa diária em caso de nova turbação, nos termos do voto.

Diante do exposto, pelo meu voto, **dá-se provimento** ao recurso.

JAYME DE OLIVEIRA

Relator