



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000298323

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2317278-67.2024.8.26.0000, da Comarca de Mogi das Cruzes, em que é agravante HELIO FERREIRA, é agravado CESAR LOTEAMENTO COMERCIAL LIMITADA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 20ª 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 ROBERTO MAIA (Presidente) E REBELLO PINHO.

São Paulo, 27 de março de 2025.

LUIS CARLOS DE BARROS

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº.: 57218

AGRAVO Nº.: 2317278-67.2024.8.26.0000

COMARCA.: MOGI DAS CRUZES

AGVTE.: HELIO FERREIRA

AGVDO(S).: CESAR LOTEAMENTO COMERCIAL LIMITADA

Ementa: Ação de reintegração de posse. Decisão que determinou o cumprimento do mandado de reintegração de posse. Inadequação. Existência de controvérsia fática e jurídica que demanda deliberação de maior profundidade. Recurso provido.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra decisão que, entre outras providências, determinou a expedição de Ofício à Secretaria de Assistência Social do Município e ao Conselho Tutelar local, para acompanhamento da diligência designada para o dia 24/10/2024, às 08h (fl. 07).

Em seu recurso, sustentou o agravante que no presente caso, houve violação à Súmula 237 do C. STF, que dispõe que “o usucapião pode ser arguido em defesa”.

Disse que o recorrente pode, em sua defesa, alegar que tem direito à usucapião da área objeto do mandado de reintegração de posse expedido às fls. 87/88, *inaudita altera pars*.

Alegou que em 24 de outubro de 2024, a Sra.

Oficiala de Justiça, acompanhada de efetivo “manu militari”, de representantes da Secretaria de Assistência Social do Município e do Conselho Tutelar, retiraria a família e o recorrente do imóvel em que residem há mais de 40 anos.

Destacou que o cumprimento do mandado de reintegração expedido às fls. 87/88, tornaria sem efeito a apresentação de defesa, “tendo por fato gerador o direito à usucapião” (fl. 02).

Argumentou que tinha o direito de apresentar contestação/reconvenção até 22/10/2024 e que, em defesa, alegaria ser ocupante do imóvel há mais de 40 anos, “estando, desta forma, amparado pela legislação e jurisprudência pertencente à matéria” (fl. 02).

No entanto, aduziu que se o mandado de reintegração de posse expedido às fls. 87/88 fosse cumprido, perderia sua moradia.

Ao final, requereu que o mandado de reintegração de posse expedido às fls. 87/88 não fosse expedido até que fosse proferida decisão definitiva transitada em julgado no presente caso, haja vista que tem o direito de apresentar contestação/reconvenção até a data de 22/10/2024, com a incidência de exceção de usucapião, nos termos do artigo 237 do C. STF.

O recurso foi processado com as formalidades legais e efeito suspensivo, para o fim de suspender o cumprimento do mandado de reintegração de posse designado para o dia 24/10/2024 (fl. 20).

É o relatório.

CESAR LOTEAMENTO COMERCIAL LIMITADA ajuizou Ação de Reintegração de Posse com pedido de tutela de urgência em face de HÉLIO FERREIRA. Diz ser proprietária do imóvel localizado na Estrada Santa Catarina, nº 4515, Jardim São Pedro, CEP 08832-000.

Alega que havia cedido ao requerido parte do imóvel a título de comodato por tempo indeterminado e que realizou a devida notificação, visando ser reintegrado na posse do bem.

Entretanto, diz que após o decurso do prazo concedido da notificação, o requerido permaneceu no imóvel, o que caracteriza esbulho possessório.

Requer a concessão da tutela de urgência, para determinar a reintegração imediata da posse, visando impedir que o requerido cause danos com a venda do bem. Também pretende a condenação do requerido ao pagamento das perdas e danos em virtude do esbulho praticado, determinando a demolição das construções feitas durante a ocupação irregular.

Pretende ainda a procedência do pedido, para conceder de forma definitiva ao requerente a posse sobre o imóvel, condenando o requerido ao pagamento da sucumbência.

Em decisão de fl. 68 dos autos de origem, foi deferida a liminar requerida e determinada a expedição de mandado de reintegração de posse em favor da requerente, com urgência. Também foi determinada a citação da requerida para apresentar contestação, no prazo de 15 dias.

À fl. 90 (origem), o Magistrado autorizou o pedido formulado pelo Sr. Oficial de Justiça, de requisição de força policial durante a diligência. Também foi autorizado o arrombamento, que deveria ser realizado por chaveiro profissional a ser contratado pela parte interessada no cumprimento da ordem.

Em manifestação de fls. 91/92 (origem), o ora agravante requereu o imediato cancelamento do Mandado de fls. 87/88, por se tratar de expediente para violar o direito líquido e certo do requerido, de usucapir o bem em que reside há mais de 40 anos. Também postulou a aplicação do artigo 558, parágrafo único do CPC, além da declaração da juntada de referida petição como termo inicial para contestar e reconvir e da concessão dos benefícios da justiça gratuita.

No entanto, o pedido formulado pelo ora recorrente foi indeferido, com a consequente manutenção da r. decisão de fl. 68, com a determinação de cumprimento do mandado de reintegração de posse expedido às fls. 87/88, expedindo-se o ofício de requisição de força policial.

Foram apresentados embargos de declaração às fls. 131/133 (origem).

Às fls. 148/149 (origem), o Sr. Oficial de Justiça solicitou que a diligência fosse acompanhada pela Assistência Social do Município e pelo Conselho Tutelar, para o efetivo cumprimento do mandado de reintegração de posse. O pedido foi deferido à fl. 150 dos autos originais.

Em momento posterior, diante da interposição do presente recurso e concessão de efeito suspensivo, para suspender o cumprimento do mandado de reintegração de posse, foi cobrada sua devolução independente de cumprimento.

De acordo com a Certidão de fl. 166, é possível verificar que não foi dado cumprimento ao mandado.

Foi apresentada contestação às fls. 173/175 dos autos de origem, além de manifestação do ora recorrido às fls. 176/181.

A certidão de fl. 182 (origem) considerou a

contestação intempestiva.

Diante disso, o Magistrado declarou a revelia relativa da parte ré e determinou que a contestação oferecida intempestivamente permanecesse nos autos, intimando-se a parte autora para apresentar réplica (fl. 190 dos autos de origem).

O autor, por sua vez, reiterou os termos da inicial e manifestação juntada às fls. 176/181 dos autos de origem, requerendo o julgamento do processo no estado em que se encontra (fl. 193 dos autos originais).

Pois bem.

No caso, verifica-se que a parte autora afirma ser proprietária do imóvel parcialmente cedido ao requerido, ora agravante, a título de comodato por tempo indeterminado.

O recorrente, por sua vez, afirma que tem direito à usucapião da área objeto do mandado de reintegração de posse (reside no bem há mais de 40 anos) e que pode formular tal alegação em sede de contestação.

Assim sendo, no momento não se mostra cabível o cumprimento do mandado de reintegração de posse, eis que, em princípio, as teses defendidas na petição inicial e no presente recurso exigem análise de matéria de fato e direito, o



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

que não autoriza, nesta fase procedimental, modificar a situação atual.

Ante o exposto, dá-se provimento ao recurso, para tornar insubsistente a r. decisão agravada.

LUIS CARLOS DE BARROS
Relator