



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000302280

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2078113-60.2025.8.26.0000, da Comarca de Barretos, em que é agravante COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU, são agravados RICARDO DA CRUZ E SILVA, VERA LUCIA MOTA E SILVA e SEBASTIANA DA CRUZ DOS SANTOS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 21ª 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 PAULO ALCIDES (Presidente) E ADEMIR BENEDITO.

São Paulo, 28 de março de 2025.

FÁBIO PODESTÁ

Relator

Assinatura Eletrônica

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

AGRAVO DE INSTRUMENTO nº 2078113-60.2025.8.26.0000

AGRAVANTE: CDHU - COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO
HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO

AGRAVADOS: RICARDO DA CRUZ E SILVA, VERA LUCIA MOTA E SILVA
E SEBASTIANA DA CRUZ DOS SANTOS

COMARCA: BARRETOS

VOTO Nº 40067

REINTEGRAÇÃO DE POSSE. Agravo de instrumento. Interposição contra r. decisão que indeferiu a liminar. Pretensão de reintegração na posse de imóvel deduzida pela agravante. Notificação extrajudicial que instrui a petição inicial datada de 2009. Ausência, a princípio, de demonstração de quem está atualmente na posse do imóvel e de esbulho a justificar a liminar na pretensão possessória, sendo necessária a realização de instrução processual para esclarecimento da posse. RECURSO DESPROVIDO.

Cuida-se de agravo de instrumento interposto por **CDHU - COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO**, tirado contra a r. decisão de fls. 91/92 da Origem que, em “*ação de reintegração de posse*” ajuizada pela agravante, indeferiu a liminar.

A requerer seja suspenso o processo de origem até o julgamento do recurso (fl. 10), sustenta a agravante, em síntese: **a)** os mutuários Ricardo da Cruz e Silva e Vera Lúcia da Mota e Silva, não cumpriram a contraprestação onerosa decorrente do contrato (fl. 04, penúltimo parágrafo); **b)** a ocupante do imóvel senhora Sebastiana da

Cruz dos Santos, foi notificada para adimplir o débito ou proceder à desocupação (fl. 04, último parágrafo); c) resta comprovado a rescisão contratual em face dos mutuários agravados (fl. 06, segundo parágrafo).

O recurso é tempestivo (fl. 94 da Origem) e preparado (fls. 11/12).

É o relatório.

Dispensa-se a intimação da parte agravada para apresentação de contraminuta, pois, como se verá, não há cerceamento de defesa pela ausência do contraditório, uma vez que o resultado do julgamento não lhe traz qualquer prejuízo.

No mais, o recurso não comporta provimento.

O presente agravo de instrumento tem como objetivo a reforma da r. decisão que indeferiu a liminar em ação de reintegração de posse, considerando que, *"(...) em se tratando de crise de inadimplemento, necessário o prévio estabelecimento do contraditório para possibilitar que a parte requerida comprove os pagamentos (...)"* (fls. 91/92 dos autos principais).

Com efeito, a notificação extrajudicial de fls. 82/83 (autos principais) é datada de 07/10/2009, não sendo possível se ter certeza sequer de quem está ocupando o bem atualmente ou até mesmo se há ocupante.

Não há, portanto, como se concluir, sem o contraditório, quem está na posse do imóvel e se há esbulho.

Assim, considerando que a posse é matéria fática e não estando demonstrados os requisitos para a concessão da liminar, justifica-se a realização de instrução processual para esclarecimento da posse.

Nesse sentido, a jurisprudência deste E. Tribunal de Justiça:

Agravo de instrumento – Ação de reintegração de posse e arbitramento de aluguéis – Decisão que indeferiu o pedido liminar de reintegração de posse postulado pelos autores – Insurgência dos requerentes – Não acolhimento – Questão relativa à posse da área em questão que deve ser devidamente apurada nos autos, na fase de instrução do processo, mediante a produção de eventuais outras provas, não sendo o caso de deferimento da liminar de reintegração de posse em favor do agravante – Requerido que afirma que os autores nunca tiveram a posse do imóvel em questão, seja de forma direta ou indireta, além de, há mais de 20 anos, exercer a posse sobre a área, motivo pelo qual busca o reconhecimento da propriedade por meio de ação de usucapião – Alegação do réu de que nunca celebrou contrato de comodato com os autores, seja de forma verbal ou escrita - Necessidade de aguardar-se a instauração de eventual instrução probatória, ocasião em que deverá ser melhor apurada a alegada posse sobre o imóvel objeto do litígio – Decisão mantida – RECURSO IMPROVIDO. (TJSP; Agravo de Instrumento 2200166-77.2024.8.26.0000; Relator (a): Jorge Tosta; Órgão Julgador: 23ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 18/03/2025; Data de Registro: 18/03/2025).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Portanto, a r. decisão agravada deve ser mantida.

Ante ao exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação.

Observa-se, por fim, que a oposição de embargos de declaração manifestamente protelatórios ensejará a condenação ao pagamento da multa prevista no parágrafo 2º do artigo 1.026 do Código de Processo Civil.

FABIO PODESTÁ

Relator