



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000307659

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2055153-13.2025.8.26.0000, da Comarca de Guarulhos, em que é agravante REGILANE ARAGÃO DOS SANTOS, são agravados ALBERTO CARLOS COELHO, GISELE XAVIER DA SILVA, MARCIA DOMINGO DA SILVA COELHO e CARLOS ALBERTO DA SILVA COELHO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 17ª 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 IRINEU FAVA (Presidente sem voto), EDUARDO VELHO E SOUZA LOPES.

São Paulo, 29 de março de 2025.

LUÍS H. B. FRANZÉ
Relator
Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento 2055153-13.2025.8.26.0000

Agravante: Regilane Aragão dos Santos

Agravados: Alberto Carlos Coelho, Gisele Xavier da Silva, Márcia Domingo da Silva Coelho e Carlos Alberto da Silva Coelho

Comarca: Guarulhos

Voto nº 8363

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE.

1. OBJETO RECURSAL. Insurgência recursal da autora em face da rejeição do pedido liminar de reintegração de posse.

2. PRESSUPOSTOS DA LIMINAR. Configurados. Em sede de cognição sumária, a autora demonstrou os requisitos previstos no art. 561, do CPC/15, quais sejam, a posse anterior do bem, decorrente do contrato de locação e o esbulho possessório praticado pela parte ré. Acolhimento do pedido de inclusão do C.A.S.C. no polo passivo da ação.

3. RECURSO PROVIDO.

Cuida-se de agravo de instrumento interposto por REGILANE ARAGÃO DOS SANTOS, nos autos da ação de reintegração de posse proposta em face de ALBERTO CARLOS COELHO, GISELE XAVIER DA SILVA, MÁRCIA DOMINGO DA SILVA COELHO e CARLOS ALBERTO DA SILVA COELHO.

Em suma, insiste a agravante no direito à reintegração de posse do imóvel comercial, diante da sua condição de locatária, comprovada pelo contrato de locação. Ressaltou a invasão do imóvel pelos agravados, fundada em contrato de compra e venda firmado mediante fraude. Expôs as provas do

direito de reintegração de posse, dentre elas, o contrato de locação, o laudo de vistoria, o planejamento da reforma. Destacou ainda o esbulho possessório comprovado pelo boletim de ocorrência e a má-fé dos agravados. Ao final, a agravante deduziu o pedido de tutela provisória de urgência de reintegração da posse do imóvel. Subsidiariamente, requereu a concessão de efeito suspensivo à decisão recorrida. Ademais, requereu a inclusão de Carlos Alberto da Silva Coelho no polo passivo da ação, nos termos da emenda à inicial (fls. 88/89).

A parte agravada ofertou contraminuta (fls. 132/161).

É o relatório.

1. Esclarecimentos iniciais

O julgamento já será iniciado, porque independe de eventual oposição, já que não trará prejuízo às partes, pois inexiste previsão de sustentação oral quanto ao recurso em tela (CPC/15, art. 937).

Nesse sentido, o trecho da ementa proferida no C. Superior Tribunal de Justiça:

“(...) 2. A ausência de prévio exame do pedido de retirada do feito da sessão virtual e remessa para julgamento presencial a fim de possibilitar a realização de sustentação é insuficiente para gerar a nulidade do julgamento realizado, já que não houve prejuízo à defesa da parte requerente. 3. Isso, porque a novel redação do § 2º-B do art. 7º da Lei 8.906/1994, inserido pela Lei 14.365/2022, não possibilita a realização de sustentação oral em recurso interposto contra decisão unipessoal que aprecia agravo contra a inadmissão de recurso especial. Logo, ausente previsão legal, é descabido o pedido de adiamento do julgamento do feito para fins de sustentação oral em agravo interno em agravo em recurso especial. Preliminar de nulidade rejeitada. (...)” (EDcl no AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.524.007/SP, relator Ministro Paulo

Sérgio Domingues, Primeira Turma, julgado em 5/6/2023, DJe de 22/6/2023).

2. Objeto do recurso

A r. decisão agravada (fls. 87/88) foi proferida nos seguintes termos:

“Vistos. Cuida-se de ação de procedimento especial movida por REGILANE ARAGÃO DOS SANTOS contra ALBERTO CARLOS COELHO, GISELE XAVIER DA SILVA e MARCIA DOMINGO DA SILVA COELHO, através do qual visa, em suma, a se reintegrar na posse do imóvel localizado na Rua São Jorge, n.º 298 (antigo n.º 37), Jardim São Jorge, Guarulhos/SP. Narra que locou referido imóvel, junto à imobiliária responsável; que enquanto efetuava reformas no imóvel e realizava os "procedimentos para regularizar as instalações do imóvel", o mesmo fora invadido pelos requeridos; que em 08/01/2025 "ao transportar materiais de construção para o local, a requerente constatou que o cadeado do imóvel havia sido quebrado, indicando uma invasão pois o invasor teria começado a limpar o terreno"; que em 10/01/2025 informou as autoridades superiores os quais compareceram no imóvel, e os requeridos "reagiram de forma agressiva, chegando a empurrar um dos policiais". Requereu, em sede liminar, a reintegração de posse. Análise. Nas ações de reintegração de posse: Art. 561. Incumbe ao autor provar: I – a sua posse; II – a turbação ou o esbulho praticado pelo réu; III – a data da turbação ou do esbulho; IV – a continuação da posse, embora turbada, na ação de manutenção, ou a perda da posse, na ação de reintegração. Voltando os olhos para o caso dos autos, no que se refere à demonstração da posse,

em que pese as alegações da autora de que vem exercendo a posse do bem desde sua locação em 05/12/2024 ao mesmo tempo que alega que os requeridos "afirma" que na verdade eles quem tem exercido a posse há quatro meses. A autora narra que os requeridos "confessaram que pesquisaram sobre o imóvel e e descobriram que os proprietários registraes haviam falecido, decidiram invadi-lo" e que os mesmos apresentaram "um contrato de compra e venda fraudulento" à ocasião em que solicitaram a ligação de luz no imóvel. Em que pese as alegações da autora, a questão, entendo, está a depender da maior produção de prova e não dispensa a oitiva prévia da parte requerida como forma de assegurar o exercício dos postulados do contraditório e da ampla defesa. Desse modo e, nos termos da inicial, não demonstrada, primo icto oculi, a probabilidade do direito da autora, indefiro o pedido liminar de reintegração de posse formulado. No mais, prossiga-se pelo rito comum. (...)”

Assim, a insurgência recursal se situa na recusa pelo MM. Juiz de primeiro grau na concessão da liminar de reintegração de posse.

3. Deferimento da liminar

Em sede de cognição sumária, o pedido de reintegração liminar da posse – autorizada antes da efetivação do contraditório e da produção de provas – depende da demonstração dos respectivos requisitos, por se tratar de medida de caráter excepcional.

Incidem no caso concreto os artigos 560 e 561 do Código de Processo Civil, *in verbis*:

"Art. 560. O possuidor tem direito a ser mantido na posse em caso de turbação e reintegrado em caso de esbulho."

"Art. 561. Incumbe ao autor provar: I - a sua posse; II - a turbação ou o esbulho praticado pelo réu; III - a data da turbação ou do esbulho; IV - a continuação da posse, embora turbada, na ação de manutenção, ou a perda da posse, na ação de reintegração".

No caso concreto, houve provas suficientes dos elementos necessários à liminar pretendida, quais sejam, (a) a comprovação da posse anterior da autora; (b) o esbulho possessório praticado pela parte ré.

Como observado nos autos principais, em 06/12/2024, a autora firmou com Maria Elisabeth Galindo e Tereza Batista Molitor Schiffini, um contrato de locação de imóvel comercial (fls. 21/30), com reconhecimento de firma da assinatura dos contratantes e fornecimento de seguro fiança pela locatária, ora agravante, conforme apólice securitária (fls. 33/36). Além disso, a agravante juntou a vistoria de entrada no imóvel, com assinatura das locadoras, da locatária e de testemunha (fls. 37/61), o que faz pressupor que ele se encontrava desocupado quando da produção do documento.

Importante esclarecer que legitimidade das locadoras foi observada por meio da matrícula do imóvel com indicação de propriedade de João Batista Molitor (fls. 62/65), e diante do seu falecimento e de sua esposa (fls. 66/68), a propriedade do imóvel foi transmitida às descendentes Maria Elisabeth Galindo e Tereza Batista Molitor Schiffini. **Ou seja, a contratação foi revestida de todas as formalidades inerentes, o que revela a legalidade da posse da autora do imóvel objeto da ação.**

Somado a isso, o esbulho possessório restou comprovado pela declaração do ocupante do imóvel Carlos Alberto da Silva Coelho no Inquérito Policial (fl. 66 das ação principal):

...na cidade GUARULHOS - SP, CEP 07195330, com endereço comercial à ... Sabendo ler e escrever, declarou que: Informa que a mais de oito anos passa na frente deste imóvel, e ela estava abandonado, informa que recentemente perdeu sua casa, que tinha sido comprada a 17 anos. Informa que viu o referido imóvel abandonado e entrou contato um corretor chamado Fabio, e esse corretor que informou que o dono do imóvel era João Molitor, qual já havia falecido. O corretor Fabio informou que CARLOS deveria ir ao cartório e se orientar que lá iriam auxiliá-lo. No cartório CARLOS foi informado para entrar no site registro onr.org. E no site constou que o dono do imóvel realmente havia falecido, e sua esposa também. CARLOS informa que a quatro meses atrás entrou no imóvel e começou a limpá-lo. Carlos informa que há três mês levou seus pertences para o imóvel e desde então todos os dias está lá. Sua família também fica lá todos os dias, mas apenas no período da manhã, pois não conseguiu fazer a ligação de luz e água, e que apenas conseguiu fazer a ligação de água a cerca de uma semana, mas a ligação de luz não foi possível até o momento pois no dia 03 de janeiro de 2025 apareceu uma notificação que REGILANE havia pedido o contrato de ligação para luz. Perguntado se pagou algum valor para alguém, informa que não, informa nesse momento seu telefone para contato 11 95292-2488. Nada mais disse nem lhe foi perguntado. Nada mais havendo a tratar ou a relatar, determinou a Autoridade o encerramento do presente termo que, após lido e achado conforme, vai por todos devidamente assinado, inclusive por mim Escrivão(ã) de Polícia que parcialmente o digitei.

Significa dizer que, de acordo com a documentação apresentada, a parte ré confessou a invasão do imóvel a partir da notícia do falecimento do proprietário João Molitor. E não é demais ressaltar que os ocupantes do imóvel trataram os policiais com violência, quando abordados, com fundamento no boletim de ocorrência confeccionado pela autora (fls. 69/72). E ainda apresentaram um contrato de compra e venda do imóvel (fls. 69/72 da ação principal), o que vai de encontro à confissão de invasão. Tais fatos trazem indícios de má-fé dos réus.

Por isso, diante do cenário apresentado, é cabível o deferimento da liminar.

No mais, fica acolhido o pedido não analisado na decisão agravada para incluir Carlos Alberto da Silva Coelho no polo passivo da ação.

4. Dispositivo

Ante o exposto, **dou provimento** às razões recursais, para reformar a decisão agravada e deferir o pedido liminar de reintegração de posse em favor da autora agravante, bem como determinar a inclusão de Carlos Alberto da Silva Coelho no polo passivo da ação.

LUÍS H. B. FRANZÉ

Relator