



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000309948

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2365503-21.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante ANNE RACHEL PAUKOSKI DE FREITAS, é agravado TARVOS CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 9ª 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 DANIELA CILENTO MORSELLO (Presidente sem voto), ALEXANDRE LAZZARINI E EDSON LUIZ DE QUEIROZ.

São Paulo, 31 de março de 2025.

GALDINO TOLEDO JÚNIOR

Relator

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2365503-21.2024.8.26.0000

Comarca de São Paulo

Agravante: Anne Rachel Paukoski de Freitas

Agravada: Tarvos Construtora e Incorporadora Ltda.

Voto nº 42.313

TUTELA PROVISÓRIA - Ação de imissão na posse - Decisão que deferiu o pedido de tutela provisória formulado pela autora visando ao imediato ingresso na posse do imóvel objeto do feito - Inconformismo da terceira - Agravante que alega exercer a posse desde 2023 - Ano de alienação da propriedade pela herdeira - Recurso desacompanhado de provas - Demais pedidos que deverão ser analisados pelo juízo monocrático, sob pena de supressão de instância - Agravo desprovido.

1. Cuida-se de agravo de instrumento tirado de decisão que, em ação de imissão de posse, deferiu pedido de tutela provisória *“para determinar aos réus a desocupação do imóvel descrito na inicial, no prazo de 15 dias, sob pena de imissão forçada da autora na posse”*.

Sustenta a recorrente, em suma, que é a agravada é compradora de imóvel, que pertencia à sua bisavó e, por herança, foi transmitido à sua avó, que transmitiu por venda a agravada. Alega que o imóvel é composto por três moradias e mais uma garagem, estando ocupado por três núcleos familiares, e diz que ocupa a casa 3 desde 2023, o que configura posse velha a impedir a imissão liminar da autora na posse do bem. Pede a concessão de justiça gratuita e de liminar, e o final

provimento do reclamo para que seja habilitada como litisconsorte passivo e se mantenha na posse do imóvel até o trânsito em julgado.

Recurso devidamente processado, dispensado o recolhimento das custas de preparo visando não obstar o acesso da parte ao Segundo Grau de Jurisdição nesta fase inicial do feito, deferido o pedido liminar para sustar a ordem de imissão de posse, ao menos até final apreciação do tema pelo colegiado.

Dispensadas as informações.
Contraminuta às fls. 27/33.

2. O recurso não comporta acolhida.

Trata-se de ação de imissão de posse ajuizada por Tarvos Construtora e Incorporadora Ltda. em face de Rai e Raquel, sob o argumento de ser cessionário dos direitos hereditários de Delma Pauloski, genitora dos réus, sobre o imóvel situado na Rua Domingos Afonso, nº 80, Vila Santa Clara, em 15/03/2023.

Pagos os Impostos devidos à Prefeitura Municipal de São Paulo — IPTU pendentes e o ITCMD respectivo, concluído o Inventário de Nazareth da Silva Paukoski, a Autora resgatou o saldo do preço de compra e venda do imóvel, materializando-se definitivamente o compromisso assumido

anteriormente, nos termos da Escritura Pública de Venda e Compra lavrada em 02/05/2023, com concessão do prazo de 90 dias para desocupação.

Diante do descumprimento do prazo, foram notificados pessoalmente pelo 6º Cartório de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo, sendo intimados para desocuparem o imóvel em 30 dias, com prazos vencidos em 11/03/2024 e 19/02/2024, sem cumprimento, razão pela qual ajuizou a presente ação, com pedido de tutela antecipada.

A liminar foi deferida para determinar aos réus a desocupação do imóvel em 15 dias, sob pena de imissão forçada.

Então houve habilitação da ora agravante alegando ser ocupante da casa 03, desde 2023, sendo neta da alienante, tendo posse mansa, pacífica e ininterrupta por 15 anos juntamente com seu tio Rai e genitora Raquel.

O mandado foi cumprido, em novembro de 2024, através de intimação por hora certa na pessoa do requerido Rai (fls. 162/163 dos autos principais).

Não há qualquer verossimilhança nas alegações da agravante, que completou 18 anos em 2023, ano em que alienado o imóvel pela proprietária herdeira do bem, sua avó.

Ainda, a recorrente não comprovou a posse, pois suas alegações estão desacompanhadas de provas do efetivo exercício deste direito sobre o bem, ainda que a partir do ano de 2023. Bem como a agravante é filha de um dos requeridos, Raquel, que foi devidamente notificada em diversas oportunidades para desocupação voluntária do imóvel.

O risco de dano grave recai sobre a proprietária que, apesar de ter adquirido legalmente o imóvel desde 2023, não exerce os direitos sobre a propriedade que, além de se degradar, conforme relato de um dos oficiais de justiça quando do cumprimento da diligência, acumula dívidas de taxas de consumo e IPTU.

Dessa forma, ausentes os requisitos para suspensão da liminar, indefiro o pedido, alertando as parte que as condutas de alteração da verdade dos fatos, dedução de pretensão contra fato incontroverso, procedência de modo temerário, interposição de recurso com intuito manifestamente protelatório são atitudes consideradas má-fé processual e criar embaraços à efetivação de decisões judiciais é considerado ato atentatório à dignidade da justiça, atitudes que não serão admitidas e poderão ser punidas com as penas previstas nos artigos 77, 80 e 81 todos do CPC.

Dessa forma, a r. decisão recorrida deve ser mantida, com determinação para observância da boa-fé

processual e cooperação. Os demais pedidos: concessão da gratuidade e habilitação como litisconsorte passiva deverão ser analisados pelo juízo monocrático, sob pena de supressão de instância.

Ante o exposto, meu voto nega provimento ao recurso.

Galdino Toledo Júnior
Relator