



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000316085

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2371011-45.2024.8.26.0000, da Comarca de Santana de Parnaíba, em que é agravante MABÉNS ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS S/C LTDA., é agravada MAGDA REJANE CHIELE BARCELLOS BRAZ.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 24ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. Por maioria de votos. Vencido o segundo juiz que declarará voto.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores PEDRO PAULO MAILLET PREUSS (Presidente), FERNÃO BORBA FRANCO E CLAUDIA CARNEIRO CALBUCCI RENAUX.

São Paulo, 31 de março de 2025.

PEDRO PAULO MAILLET PREUSS

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 6948

Agravo de instrumento nº 2371011-45.2024.8.26.0000

Agravante: Mabéns Administração de Bens Próprios S/C Ltda

Agravada: Magda Rejane Chiele Barcellos Braz

Comarca: Santana de Parnaíba

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação de reintegração de posse. Decisão que negou a tutela de urgência. Insurgência da autora. Cabimento. Requisitos do art. 561 do CPC preenchidos. Cônjuge supérstite que alega direito real de habitação. Impossibilidade. Imóvel pertencente à pessoa jurídica da qual o de cujus era sócio. Situação verificada nos autos que não se amolda ao disposto no art. 1831 do Código Civil. Imóvel objeto da demanda que não possui nenhuma relação com a agravada. Propriedade da pessoa jurídica que não se confunde com a pessoa de seu sócio. Decisão reformada para conceder a medida liminar de reintegração de posse. Recurso provido.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a r. decisão que indeferiu a liminar de reintegração de posse do imóvel objeto da matrícula nº 170.398, do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri/SP.

O agravante alega, em breve síntese, que (i) restou devidamente comprovada a propriedade do imóvel; (ii) o esbulho praticado pela agravada iniciou-se em 17/06/2024, após a morte do sócio Waldemar dos Santos Braz Filho, e; (iii) estão preenchidos os requisitos do art. 561 do CPC.

Requer o provimento do recurso a fim de determinar a imediata desocupação do imóvel objeto da demanda.

Recurso tempestivo, processado com efeito ativo (fls. 74/75), com preparo às fls. 55/56 e sem apresentação de contraminuta.

Inconformada com a decisão liminar, a agravada interpôs agravo interno (fls. 83/91) sustentando que inexistente renúncia ao direito real de habitação, tampouco declaração pretérita em escritura. Aduz que a renúncia diz respeito à época em que estava em vigor a união estável entre o casal, perdendo a eficácia ante o casamento.

Contraminuta às fls. 116/134.

É o relatório.

Trata-se de ação de reintegração de posse por meio da qual o agravante alega ser o proprietário do imóvel objeto da matrícula nº 170.398, do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri.

Narra que o imóvel estava na posse do sócio Waldemar dos Santos Braz Filho, até o seu falecimento, que ocorreu em 17/06/2024, momento em que a posse legítima foi interrompida. Aduz que encaminhou notificação extrajudicial à agravada, concedendo prazo de 60 dias para desocupação do imóvel, tendo a requerida recusado a devolver a posse do bem, culminando no ajuizamento da presente demanda.

Considerando a ausência dos requisitos previstos nos arts. 300 e 561 do CPC, o D. Magistrado negou a liminar para a reintegração na posse do imóvel, motivando a interposição do presente recurso.

Pois bem. É sabido que, nos termos do art. 560 do CPC, “*o possuidor tem direito a ser mantido na posse em caso de turbação e reintegrado em caso de esbulho*”, incumbindo 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*”, consoante previsto no art. 561 do Diploma Processual Civil.

No caso em apreço, estão presentes os requisitos que autorizam a concessão da medida liminar de reintegração da posse, considerando a certidão comprovando a propriedade do imóvel (fls. 25/26), assim como a notificação e contranotificação juntada aos autos (fls.32/39).

Desse modo, conforme já pontuado na decisão de fls. 74/75, sendo o imóvel de propriedade da empresa da qual o falecido era sócio, notificada a ocupante e concedido prazo para desocupação, ilícita tornou-se a permanência no mesmo, não havendo que se falar em posse velha ou nova, como aventado na decisão agravada.

Ademais, **não há que se falar em direito real de habitação da requerida, uma vez que a propriedade do imóvel não era do *de cujus*, e sim, da pessoa jurídica Mabens Administração de Bens Próprios Ltda.**

Outrossim, o art. 1.831 do Código Civil dispõe que ao cônjuge sobrevivente será assegurado o direito real de habitação relativamente ao imóvel destinado à residência da família, desde que seja o único daquela natureza a inventariar. Ou seja, tal imóvel não pertencia ao *de cujus* e, sendo assim, não será objeto de inventário, na medida em que não integrava o seu patrimônio.

Sobre o tema:

APELAÇÃO CÍVEL. Ação de imissão na posse. Imóvel de propriedade dominial dos autores. Procedência, com condenação da ré a deixar o imóvel e indenizar os requerentes por locativos e IPTU, no período correspondente ao esbulho possessório. Inconformismo da ocupante. Descabimento. Ajuizamento de ação de reconhecimento e dissolução de união estável pos mortem. Pleito de reconhecimento de direito real de habitação. Impossibilidade. Propriedade do imóvel que não era do de cujus, não havendo que se falar em direito real de habitação, ainda que na mencionada ação declaratória reste comprovada a alegada união estável. Artigo 1.831 do CC. Direito real de habitação do cônjuge sobrevivente que está condicionado ao inventário, situação que não ocorre na hipótese dos autos. (...) (TJSP; Apelação Cível 1002871-35.2019.8.26.0417; Relator (a): Rodolfo Pellizari; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro de Paraguaçu Paulista - 3ª Vara; Data do Julgamento: 17/03/2022; Data de Registro: 17/03/2022) g.n.

Assim, o imóvel objeto da demanda nenhuma relação tem com a agravada, tendo em vista ser propriedade exclusiva da empresa agravante, que não se confunde com a pessoa de seus sócios.

Pois fim, conforme já aventado na decisão de fls. 74/75, supondo-se direito da convivente a eventuais bens, tais seriam cotas da Sociedade Limitada, o que não é objeto de análise dos autos.

Em suma, as considerações apontadas são suficientes para caracterizar o esbulho possessório, razão pela qual de rigor a concessão da medida liminar de reintegração da posse.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ante o exposto, **dou provimento ao recurso** para reformar a r. decisão agravada e conceder a medida liminar de reintegração do imóvel objeto da matrícula nº 170.398, do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri.

PEDRO PAULO MAILLET PREUSS

Relator