



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000319132

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2305635-15.2024.8.26.0000, da Comarca de Mairinque, em que é agravante OURO ATIVIDADES IMOBILIÁRIAS LTDA, é agravado ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DO LOTEAMENTO RESIDENCIAL CATARINA I.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 18ª 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 ISRAEL GÓES DOS ANJOS (Presidente) E HENRIQUE RODRIGUERO CLAVISIO.

São Paulo, 31 de março de 2025.

SERGIO GOMES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2305635-15.2024.8.26.0000

AGRAVANTE: OURO ATIVIDADES IMOBILIÁRIAS LTDA.

**AGRAVADO: ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DO LOTEAMENTO
RESIDENCIAL CATARINA**

VOTO 56.446

Agravo de instrumento. Ação de manutenção de posse. Deferimento de liminar. Inconformismo externado pela terceira interessada. Rejeição Em análise preliminar da prova produzida, identificou-se a presença dos requisitos legais exigidos pelo art.561 do CPC necessários à concessão da medida pleiteada. Comprovada a posse do imóvel pela parte autora, bem como o esbulho praticado pelos réus. Não obstante, a questão demanda maior dilação probatória a fim de que se obtenha melhores esclarecimentos acerca da posse reivindicada por ambos os litigantes, estabelecendo-se uma convicção mais sólida acerca da realidade fática descrita nos autos. Decisão mantida. Recurso desprovido.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra r.decisão (fls.199/201) que, em ação de manutenção de posse, deferiu liminar.

Sustenta a parte agravante, em síntese, que é legítima proprietária e administradora do empreendimento denominado Catarina Home Club, o qual possui infraestrutura que inclui áreas comuns, portaria e controle de acesso. Como parte de suas atribuições e responsabilidades enquanto administradora, a Agravante contratou os réus Mauro e Tiago para desempenharem funções essenciais de segurança, manutenção e organização do empreendimento. Narra que no dia dos fatos alegados, ambos se encontravam atuando de acordo com os termos do contrato de prestação de serviços firmado com a Agravante. No entanto, a Agravada ajuizou ação possessória, alegando que os réus Mauro e Tiago, agindo em nome próprio, teriam praticado atos de esbulho possessório, ao assumirem o controle da portaria do condomínio de maneira arbitrária e contra a vontade dos moradores.

Ocorre que o juízo de origem deferiu a liminar sem considerar sua prévia oitiva, o que culminou em inequívoco cerceamento de defesa. Alega que a retirada dos funcionários da portaria e a interferência na administração do local colocam em risco a segurança e a ordem do condomínio, prejudicando não apenas a Agravante, mas também os próprios moradores que a Associação pretende representar. Destaca que os Interessados, Mauro Bussmeyer e Tiago Camilo Rodrigues, foram indevidamente incluídos no polo passivo da ação possessória, em flagrante violação ao disposto no artigo 1.198 do Código Civil, já que ambos agem apenas sob o comando da legítima possuidora do empreendimento, a agravante. A jurisprudência é pacífica no sentido de que prestadores de serviços que atuam em nome do possuidor não possuem legitimidade para responder em ações possessórias. Assim, a ausência da Agravante no polo passivo da ação, desde o início, resultou em um evidente prejuízo ao contraditório e à ampla defesa, direito fundamental garantido pelo artigo 5º, LV, da Constituição Federal. Lado outro, defende a ausência dos requisitos legais para deferimento da tutela provisória de urgência, já que a Agravada não conseguiu demonstrar adequadamente a posse legítima sobre as áreas comuns do empreendimento. O que se tem é que os documentos apresentados pela Agravada não comprovam a posse, mas apenas o direito de uso dos chalés, não conferindo aos moradores qualquer direito sobre as áreas comuns, cuja administração compete exclusivamente à Agravante. Defende a presença dos requisitos legais autorizadores da concessão da tutela provisória recursal, cassando-se a liminar concedida na origem.

O efeito suspensivo foi denegado (fls.30/31).

Resposta a fls. 36/51, com preliminar.

Por despacho proferido a fls. 53/55, determinou-se a remessa dos autos ao ao ilustre Desembargador FÁBIO PODESTÁ em razão da prevenção.

Através do v.acórdão de fls. 60/64, o recurso não foi conhecido, suscitando-se conflito de competência, o qual foi julgado procedente a fls. 67/74, reconhecendo-se a competência desta Câmara para análise da questão.

Sem oposição ao julgamento virtual.

É O RELATÓRIO.

A matéria arguida a título de preliminar na resposta recursal encontra-se prejudicada em se considerando que a agravante foi admitida nos autos como terceira interessada por decisão proferida a fls. 491/492.

Quanto ao mérito, narra a autora na exordial que os moradores do Residencial Catarina I vêm sofrendo uma grave ameaça ao seu direito de posse, perpetrada por pessoas que se apresentam como Thiago e Mauro. No dia 11 de setembro de 2024, por volta das 18h20, Thiago invadiu a portaria do condomínio de forma abrupta, pulando a janela da guarita e tomando a chave à força, prendendo todos que ali estavam, cerceando, por conseguinte, seu direito de locomoção. Afirma terem sido mantidos presos contra sua vontade: O Presidente da Associação, Sr. Lauro, os associados/moradores do residencial: Valmir, Fábio, Silva e Cíntia, e os funcionários da portaria: José, Ronaldo, Nonato e Gorete. Foi também mantida no local a sócia do escritório de advocacia que representa a autora, a qual fazia uma reunião no momento do ocorrido. A situação perdurou até a chegada de um indivíduo identificado como "Mauro", o qual abriu a porta para adentrar ao local, afirmando que ele faria o controle de acesso, isto é, caberia a ele decidir quem poderia ou não entrar nas dependências do empreendimento. Tais fatos foram levados ao conhecimento da autoridade policial mediante a lavratura de boletim de ocorrência. Diante desse cenário, postulou a autora, em sede de liminar, a expedição de mandado de manutenção de posse.

A pretensão foi deferida através da decisão ora guerreada, prolatada com o seguinte teor:

"2. O procedimento para a reintegração de posse está previsto nos arts. 560 ss do CPC. A concessão de medida liminar encontra respaldo no art. 562, segundo o qual, "estando a petição inicial devidamente instruída, o juiz deferirá, sem ouvir o réu, a expedição de mandado liminar de manutenção ou reintegração".

Petição inicial devidamente instruída é aquela da qual se extrai, neste momento processual em análise perfunctória, o preenchimento dos requisitos do art. 561, do CPC, a saber: (i) a posse prévia, (ii) a turbacão ou esbulho praticado pelo requerido; (iii) a data da turbacão ou esbulho e a (iv) continuacão ou perda da posse, a depender da pretensão de se manter ou reintegrar na posse.

Entende-se que no procedimento especial possessório, essa liminar tem natureza de tutela de evidência, dispensando-se, portanto, que o requerente da medida demonstre o perigo de dano quando se tratar de posse nova, ou seja, quando a turbção ou esbulho tiver ocorrido a menos de um ano e um dia. Os requisitos do art. 300 ou 311, do CPC, deverão ser preenchidos, entretanto, quando se tratar de ação possessória sob o rito comum, decorrente de posse velha (mais de um ano e um dia).

No caso dos autos, os documentos de fls. 18-28, 43-157, 158-165 e 169-196 indicam que a requerente é legítima representante dos proprietários e prévios possuidores de imóveis no referido condomínio.

Os boletins de ocorrência de fls. 29-32, os vídeos anexados com a inicial dão conta da ocorrência do esbulho e sua data 11/09/2024.

Nesse cenário, tem-se que a inicial veio devidamente instruída, tendo demonstrado a posse prévia da parte requerente e o recente esbulho praticado pelos requeridos.

Diante do exposto, nos termos do art. 562, do CPC, DEFIRO A LIMINAR DE REINTEGRAÇÃO/MANUTENÇÃO DE POSSE do imóvel descrito na inicial à parte requerente.”

Em suas razões recursais a agravante suscitou, em preliminar, a ilegitimidade passiva dos funcionários incluídos no polo passivo da lide, já que agem sob seu comando. No mérito, defende que a retirada dos funcionários da portaria e a interferência na administração do local colocam em risco a segurança e a ordem, prejudicando não apenas a associação agravante, mas também os próprios moradores que a mesma retende representar. Por fim, aponta para a ausência dos requisitos legais a autorizar o deferimento da liminar, já que a agravada não conseguiu demonstrar adequadamente a posse legítima sobre as áreas comuns do empreendimento.

De proêmio, a alegada preliminar de ilegitimidade passiva não comporta conhecimento nesta sede, sob pena de supressão de um grau de jurisdição, já que não foi analisada pela decisão agravada.

A doutrina conceitua inovação como *“todo elemento que pode servir de base para a decisão do tribunal que não foi arguido ou discutido no processo, no procedimento de primeiro grau de jurisdição.”* (Fasching, ZPR, n. 1721, p. 872), ou ainda, aduzindo que *“pela proibição do ius novorum prestigia-se a atividade do juízo de primeiro grau (Holzhammer, ZPR, p. 322: Barbosa Moreira, Coment, n. 248, pp. 454/455)”* (Código de Processo Civil Comentado e legislação extravagante, Nelson Nery Junior e Rosa Maria de Andrade Nery, 9. Ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2006, p. 744).

Nestes termos, é defeso ao Tribunal o conhecimento do tema trazido no presente recurso, eis que, embora se cuide de matéria de ordem pública, não foi objeto de análise pelo magistrado de origem no momento da prolação da decisão ora guerreada.

A doutrina conceitua inovação como *“todo elemento que pode servir de base para a decisão do tribunal que não foi arguido ou discutido no processo, no procedimento de primeiro grau de jurisdição.”* (Fasching, ZPR, n. 1721, p. 872), ou ainda, aduzindo que *“pela proibição do ius novorum prestigia-se a atividade do juízo de primeiro grau (Holzhammer, ZPR, p. 322: Barbosa Moreira, Coment, n. 248, pp. 454/455)”* (Código de Processo Civil Comentado e legislação extravagante, Nelson Nery Junior e Rosa Maria de Andrade Nery, 9. Ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2006, p. 744).

A propósito:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 INEXISTENTE. MERO INCONFORMISMO. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EFEITO DEVOLUTIVO LIMITADO. SUSCITAÇÃO DE QUESTÃO NÃO TRATADA PELO JUÍZO DE PRIMEIRO GRAU. INVIABILIDADE. AUSÊNCIA DE OMISSÃO. 1. Inexiste a alegada violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC, visto que o Tribunal de origem efetivamente enfrentou a questão da competência e da ilegitimidade, dela não conhecendo por ser matéria não tratada no Juízo de primeiro grau, no que concluiu que sua análise no julgamento de recurso de agravo de instrumento configuraria supressão de instância. 2. Por outro lado, deixou claro que os documentos até então trazidos aos autos eram suficientes para o deferimento da cautelar e da quebra de sigilo, diante dos elementos que apontariam para uma suposta fraude superior a 30 milhões de reais, sendo contundente quanto à inadequação da via do

recurso instrumental para suscitar a ilicitude dos documentos juntados . 3. Cumpre reiterar que entendimento contrário não se confunde com omissão no julgado ou com ausência de prestação jurisdicional. 4. Em razão do específico efeito devolutivo do agravo de instrumento, não configura omissão ou ausência de prestação jurisdicional a falta de manifestação sobre questão não tratada pelo Juízo a quo . 5. **"O efeito devolutivo do agravo de instrumento (art. 1.015 do CPC/2015) está limitado à questão resolvida pela decisão interlocutória de que se recorre, de modo que a não apreciação pela Corte de origem de questões estranhas ao conteúdo da decisão agravada, ainda que eventualmente tenham sido suscitadas na peça recursal, não constitui negativa de prestação jurisdicional .Precedentes"** (AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.069.851/DF, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, DJe de 30/10/2017) .Agravo interno improvido. (STJ - AgInt no AREsp: 2198253 SP 2022/0270140-2, Relator.: Ministro HUMBERTO MARTINS, Data de Julgamento: 16/10/2023, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 18/10/2023).

"Agravo de instrumento. Ação de internação compulsória proposta por curadora provisória em face de operadora de plano de saúde e de interditando, portador de diagnóstico de síndrome de dependência química de entorpecentes (CID 10-F19.2) e outros transtornos mentais, pleito requerido à luz da Lei Federal 10.2016/2001. Decisão interlocutória concede a tutela provisória de urgência. Inconformismo da parte corré, operadora do plano de saúde. Não provimento na extensão conhecida. Decisão mantida. **1. Não conhecimento da alegação recursal de ilegitimidade passiva ad causam. Tema não analisado pela decisão agravada. Mesmo se tratando de matéria de ordem pública, veda-se supressão de instância, sobretudo quando ainda há, na fase processual, esperado pronunciamento do juízo de primeiro grau sobre o saneamento do processo e análise de eventuais preliminares suscitadas em resposta/contestação** . 2. Quanto ao tema da tutela provisória de urgência, aferem-se preenchidos os requisitos de probabilidade do direito invocado e perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo (artigo 300, CPC/15). 3. Recurso desprovido na extensão conhecida" (TJSP; Agravo de Instrumento 2159182-22.2022.8.26.0000; Relator (a): Piva Rodrigues; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro de Orlândia - 1ª Vara; Data do Julgamento: 07/11/2022; Data de Registro: 07/11/2022).

Outrossim, já houve na origem pedido de reanálise da preliminar levantada em sede de contestação, conforme teor da petição de fls. 495/497, sendo que por decisão proferida a fls. 489 o magistrado de origem observou que: *“As matérias apontadas não impedem o andamento do feito e poderão ser analisadas por ocasião da prolação da sentença.”*

Quanto ao mérito, o art. 561 do Código de Processo Civil estabelece que cabe ao autor da ação de manutenção de posse comprovar: a) a sua posse; b) a turbação ou esbulho praticado pelo réu; c) a data da turbação ou do esbulho; d) a continuação da posse, embora turbada na ação de manutenção, ou a perda da posse, na ação de reintegração.

Relativamente ao conceito de 'possuidor', assim dispõe o artigo 1.196 do Código Civil:

“Considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno, ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade”.

O art. 1210 do Código Civil, por seu turno, prevê:

“O possuidor tem direito a ser mantido na posse em caso de turbação, restituído no de esbulho, e segurado de violência iminente, se tiver justo receio de ser molestado.”

É bem verdade que para concessão de liminar possessória não se exige prova completa e irrefutável dos requisitos elencados no transcrito dispositivo legal, tratando-se, como ressalta Adroaldo Furtado Fabrício, *“de cognição incompleta, destinada a um convencimento superficial e a orientar uma decisão de caráter eminentemente provisório”* (cf. *“Comentários ao Código de Processo Civil”*, vol. VIII, tomo III, pág. 547). Mas, o convencimento judicial há de ser, além de livre, necessariamente racional (ob. cit., pág. 551).

Na hipótese em comento, ainda que em fase inicial de instrução, denota-se que a autora se desincumbiu de seu ônus probatório, demonstrando que é legítima representante dos proprietários dos imóveis que integram o condomínio Residencial Catarina I, conforme documentação acostada à exordial.

Em adição, no agravo de instrumento nº 2057950-93.2024.8.26.0000 interposto pela ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DO LOTEAMENTO RESIDENCIAL CATARINA I, distribuído em face de decisão que deferiu liminar para que a associação se abstinisse de praticar atos de turbação da posse do imóvel, foi salientado que a posse da área em litígio pertence aos atuais moradores, pontuando-se que a empresa OURO ATIVIDADES IMOBILIÁRIAS LTDA., ora agravante, não detém legitimidade ativa para promover ações de natureza possessória. Confira-se o teor da ementa:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO – Decisão que deferiu liminar para determinar que a associação requerida se abstenha de praticar atos que impliquem turbação da posse do imóvel – Pretensão à sua reforma – Admissibilidade – Autora que não detém a posse da área em litígio – Ilegitimidade ativa reconhecida – Inteligência do art. 18, do CPC – Precedentes deste E. Tribunal de Justiça – DECISÃO REFORMADA – AGRAVO PROVIDO, para extinguir a ação, sem resolução de mérito, com base no art. 485, inciso VI, do CPC.” (relator FÁBIO PODESTÁ, j. 11/03/24).

No corpo do citado v.acórdão foi explicitado que a ora agravante não é possuidora do imóvel objeto da lide, mas mera administradora. Confira-se:

“Isso porque, em que pese seja proprietária do imóvel onde se localiza a área em litígio, não é possuidora do mesmo, mas mera administradora, de modo que não detém legitimidade ativa para promover ações de natureza possessória, como na hipótese.

(...)

Assim, pode-se notar que a posse da área em litígio pertence aos atuais moradores, carecendo a autora, reafirme-se-se, de legitimidade ativa para ajuizar ação objetivando defesa possessória, afinal, nos termos do art. 18 do CPC, ninguém pode pleitear direito alheio em nome próprio, salvo quando autorizado pelo ordenamento jurídico.”. (relator Des. FÁBIO PODESTÁ, j. 11/03/24).

O esbulho possessório, por seu turno, ocorrido na data de 11/09/24, encontra-se devidamente narrado na exordial, sendo os fatos levados ao conhecimento da autoridade policial quando da lavratura dos boletins de ocorrência constantes de fls. 29/30 e 30/32.

Dito isto, a assertiva da recorrente de que a interferência na administração do condomínio colocaria em risco a segurança e a ordem do local veio desprovida de comprovação, até porque, conforme asseverado pela agravada em sua resposta recursal, há funcionários aptos a realizar o controle de acesso e segurança do loteamento residencial.

Portanto, diante do cenário até então existente, mostrou-se correta a concessão da liminar pleiteada, ressaltando-se que a questão depende de maior dilação probatória e será objeto de melhor análise no curso da lide, a fim de que se obtenha melhores esclarecimentos acerca da posse reivindicada por ambos os litigantes, estabelecendo-se uma convicção mais sólida da realidade fática descrita na exordial.

E, neste sentido, já houve a fixação dos pontos controvertidos pelo magistrado condutor do feito a fls. 491/492:

“Fixo como pontos controvertidos, os quais deverão ser objetos de prova, os seguintes: 1) a posse e o domínio do autor sobre o imóvel litigioso, bem como o controle de acesso ao empreendimento; 2) os atos de turbção ou de esbulho praticado pelo réu e a eventual perda ou do perigo de perda posse pelo autor; 3) a data da turbção ou esbulho; 4) a área turbada ou ocupada pelo réu e a natureza de sua ocupação. Para melhor adequação da pauta deverão partes apresentar rol de testemunhas, com indicação dos endereços eletrônicos para possibilitar a realização da audiência na forma virtual, no prazo de dez dias, sob pena de preclusão da prova oral.”

Desta feita, os argumentos deduzidos nas razões recursais não se mostram suficientes a ponto de autorizar a modificação da decisão prolatada em primeiro grau de jurisdição, salientando-se a ausência de óbice para sua revisão caso, posteriormente, sobrevenham novos elementos sob o crivo do contraditório.

Comentando o tema, registra Daniel Amorim Assumpção Neves:

“A liminar será concedida sempre que dois requisitos forem preenchidos no caso concreto, sendo dispensada no caso sub judice a demonstração de periculum in mora: (i) demonstração de que o ato de agressão à posse deu-se há menos de ano e dia, e (ii)



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

instrução da petição inicial que, em cognição sumária do juiz, permita a formação de convencimento de que há probabilidade do autor ter direito à tutela jurisdicional".(in "Novo Código de Processo Civil Comentado" Salvador: Ed. JusPodivm, 2016, fls. 990).

Aliás, cabe consignar que "Na ação possessória, o Juiz goza de certa margem de discricionariedade para formar um convencimento provisório e conceder ou não liminar, segundo seu prudente arbítrio. Esse convencimento deve prevalecer salvo casos de manifesta ilegalidade ou franca contrariedade aos elementos dos autos." (Ac. un. da 2ª T. do TJDF, no Ag. 5264, Rel. Des. Getúlio Oliveira, obra citada Alexandre de Paula, p. 3622).

Destarte, não merece reparo a decisão guerreada, a qual fica mantida tal como lançada.

Por tais fundamentos, negam provimento ao recurso.

SERGIO GOMES
RELATOR