



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
23ª Câmara de Direito Privado

Registro: 2025.0000317849

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2275772-14.2024.8.26.0000, da Comarca de Sorocaba, em que é agravante MARIA DE FATIMA FERREIRA DE JESUS, são agravados ROBERTA MARIA RIBEIRO PIMENTA e JUAN ANTONIO CANTERO GONZALEZ.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 23ª 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 RÉGIS RODRIGUES BONVICINO (Presidente sem voto), JOSÉ MARCOS MARRONE E LÍGIA ARAÚJO BISOGNI.

São Paulo, 1º de abril de 2025.

EMÍLIO MIGLIANO NETO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
23ª Câmara de Direito Privado

Agravo de Instrumento 2275772-14.2024.8.26.0000 (**processo digital**)

Relator: Emílio Migliano Neto

Agravante: Maria de Fatima Ferreira de Jesus

Agravados: Roberta Maria Ribeiro Pimenta e Juan Antonio Cantero Gonzalez

Juízo de origem: 1ª. Vara Cível da Comarca de Sorocaba

Voto 6097-EMN-emfl

Agravo de Instrumento. Ação de reintegração de posse. Decisão liminar que deferiu a reintegração de posse. Agrava a ré, pugnando pela reforma da decisão. Ausentes os requisitos do artigo 561 do CPC. Controvérsia acerca da natureza da posse da ré. Impugnação à autenticidade do contrato de comodato. Não restou demonstrada, de plano, a posse injusta da ré e a ocorrência de esbulho. Decisão reformada. **RECURSO PROVIDO.**

Vistos.

Trata-se de recurso de Agravo de Instrumento interposto por Maria de Fatima Ferreira de Jesus contra a r. decisão de fl. 52, que deferiu a medida liminar proferida nos autos da ação de reintegração de posse ajuizada por Roberta Maria Ribeiro Pimenta e Juan Antonio Cantero Gonzalez em face da parte ora agravante (processo 1025768-11.2024.8.26.0602), que tramita perante o Juízo de Direito da 1ª. Vara Cível da Comarca de Sorocaba), tendo por objeto o imóvel localizado no município e Comarca de Sorocaba, na Avenida Três de Março nºs 4.700/4.701, bairro Aparecidinha, objeto da matrícula 52.758 do Cartório de Registro de Imóveis de Sorocaba, SP.

Alega a parte ora agravante que ingressou na posse do imóvel descrito na inicial e que estava abandonado, desde março de 2000. Afirma que sua posse é de boa-fé e sempre foi exercida com ânimo de proprietária, sendo o imóvel sua moradia habitual. Afirma que o contrato de comodato firmado entre Pedro Felipe Horta Salvado Canongia Lopes e Adivaldo Gomes da Silva, supostamente firmado em 05/03/2005, é falso. Sustenta que em diligência junto ao 27º Registrador Civil de Pessoas Naturais do Subdistrito Tatuapé da Capital de São Paulo foi declarado pelo respectivo Oficial que as partes do contrato de comodato não possuem cartões de assinaturas arquivados na serventia. Argumenta, ainda, que os

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
23ª Câmara de Direito Privado

agravados nunca tiveram a posse do imóvel, e que a agravante exerce a posse por tempo superior ao exigido para usucapir, tanto é que move ação de usucapião extraordinária em trâmite perante o Juízo de Direito da 6ª Vara Cível do Foro da Comarca de Sorocaba (processo 1036657-58.2023.8.26.0602). Assim, requer a reforma da r. decisão, com a cassação da medida liminar de reintegração de posse. Pugna seja concedido efeito suspensivo ao recurso interposto.

Por meio do despacho de fls. 113/114 foi concedido efeito suspensivo ao recurso.

Intimados, os agravados apresentaram contraminuta às fls. 118/123, alegando que a alegação de falsidade do contrato de comodato não altera o fato de que houve o comodato, e que a agravante sempre residiu no imóvel. Sustentam que não existem dúvidas quanto ao direito de propriedade dos agravados. Argumentam que não há posse mansa e pacífica, pois há muito os agravados vêm notificando a agravante para desocupação do imóvel. Alegam que a agravante tem realizado obras de parcelamento do solo e que inexistente autorização da CETESB para intervenção na área, sendo a placa colocada no local falsa. Argumentam que a agravante não vem realizando o pagamento do IPTU. Requerem seja negado provimento ao agravo de instrumento com a manutenção da liminar que determinou a reintegração da posse.

É o relatório do essencial.

Conheço o recurso de agravo de instrumento interposto pela ré, pois tempestivo.

Acerca da concessão de liminar nas ações possessórias, o Código de Processo Civil determina o preenchimento de alguns requisitos, que devem ser demonstrados na inicial:

“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.”

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
23ª Câmara de Direito Privado

“Art. 562. Estando a petição inicial devidamente instruída, o juiz deferirá, sem ouvir o réu, a expedição do mandado liminar de manutenção ou de reintegração, caso contrário, determinará que o autor justifique previamente o alegado, citando-se o réu para comparecer à audiência que for designada.”

No caso em apreço, a natureza da posse da ré agravante é controvertida, uma vez que o contrato de comodato apresentado teve a sua autenticidade questionada.

Assim, considerando que o comodato não foi demonstrado, a notificação extrajudicial da agravante não se presta para tornar sua posse injusta, nem para demonstrar a ocorrência do esbulho possessório por parte da agravante.

É certo que o proprietário detém a posse indireta do bem, contudo, para fins de concessão da liminar, não basta a comprovação da propriedade, podendo o possuidor direto defender sua posse em face do possuidor indireto, nos termos do artigo 1.197 do Código Civil.

Assim, era imprescindível que o agravado demonstrasse que a agravante exercia posse injusta, a fim de caracterizar o esbulho possessório, a autorizar a concessão de liminar de reintegração de posse.

Sobre o tema, leciona 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) 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” (NEVES, Daniel Amorim Assumpção. Novo CPC Comentado. Salvador: Ed. JusPodivm, 2016, p. 990)

Ademais, verifica-se que a questão relativa ao domínio sobre o imóvel está sendo apreciada na ação de usucapião (processo n. 1036657-58.2023.8.26.0602).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
23ª Câmara de Direito Privado

Assim, de rigor seja dado provimento ao recurso para reformar a decisão que determinou a reintegração da posse em favor dos agravados.

Posto isso, pelo meu voto, dou provimento ao recurso.

EMÍLIO MIGLIANO NETO

Relator

Assinatura eletrônica