



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000327656

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2048840-36.2025.8.26.0000, da Comarca de Caraguatatuba, em que são agravantes ADIB KHECHEN EL KHECHEN, TATHIANE ANDRIOLI MARTINS e VITOR DARKOUBI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A, são agravados MARCOS ANTONIO ABACHERLY e ZULEICA BISPO MARIA ABACHERLY.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 22ª 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 CAMPOS MELLO (Presidente) E MATHEUS FONTES.

São Paulo, 2 de abril de 2025.

JÚLIO CÉSAR FRANCO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Agravo de Instrumento nº 2048840-36.2025.8.26.0000

Agravante: Adib Khechen El Khechen e outros

Agravado: Marcos Antonio Abacherly e outro

Comarca: Caraguatatuba

Voto nº 05.561

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DIREITO CIVIL. INTERDITO PROIBITÓRIO. I. CASO EM EXAME: 1. DECISÃO QUE CONCEDEU LIMINAR DE INTERDITO PROIBITÓRIO AOS AUTORES, MANTENDO-OS NA POSSE DO IMÓVEL OBJETO DA DEMANDA. INSURGÊNCIA DOS AGRAVANTES QUE ALEGAM A PROPRIEDADE DO BEM E A POSSE PRECÁRIA DOS AGRAVADOS. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO: 2. VERIFICAR A PRESENÇA DOS REQUISITOS PARA A CONCESSÃO DA TUTELA DE URGÊNCIA EM AÇÃO POSSESSÓRIA, CONSIDERANDO A ALEGAÇÃO DE POSSE PRECÁRIA E A TITULARIDADE REGISTRAL DO IMÓVEL. III. RAZÕES DE DECIDIR: 3. TUTELA DE URGÊNCIA CONCEDIDA COM BASE NA VEROSSIMILHANÇA DAS ALEGAÇÕES E NO PERIGO DE DANO IRREPARÁVEL, CONFORME ARTS. 300 E 561 DO CPC. 4. DECISÃO AGRAVADA FUNDAMENTADA EM PROVA PRÉ-CONSTITUÍDA E DEPOIMENTOS COLHIDOS EM AUDIÊNCIA DE JUSTIFICAÇÃO QUE INDICIAM A POSSE LEGÍTIMA DOS AGRAVADOS, CUJA

QUESTÃO ATINENTE À TITULARIDADE DO IMÓVEL DEVE SER DIRIMIDA EM VIA PRÓPRIA. IV. DISPOSITIVO E TESE: 5. TUTELA DE URGÊNCIA EM AÇÃO POSSESSÓRIA PODE SER CONCEDIDA COM BASE NA POSSE MANSA E PACÍFICA, INDEPENDENTEMENTE DA TITULARIDADE REGISTRAL. 6. REQUISITOS DO ART. 300 E 561 DO CPC PREENCHIDOS. 7. DECISÃO MANTIDA. 8. RECURSO DESPROVIDO.

Vistos.

Trata-se de **recurso de agravo de instrumento** interposto contra a r. decisão proferida nos autos de origem (fls. 117) que, em sede de audiência de justificação, concedeu a liminar de interdito proibitório aos autores.

Inconformado, os agravantes alegam que: *i)* os agravados não comprovaram o exercício legítimo da posse, tampouco sua continuidade ao longo do tempo; *ii)* a posse originária dos agravados seria precária, por ter sido adquirida por meio de cessão de direitos de terceiros que não detinham a titularidade do imóvel; *iii)* a real proprietária do imóvel seria a empresa VITOR DARKOUBI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A, que sequer foi citada na ação originária; *iv)* os agravados não utilizam efetivamente o imóvel, limitando-se a pagar tributos e manter cercas, sem que haja moradia ou outra destinação produtiva do bem; e *v)* a r. decisão agravada afronta o direito de propriedade e o princípio da continuidade registral, razão pela qual pleiteiam a suspensão dos seus efeitos até o julgamento definitivo do agravo.

Recurso tempestivo e efetuado o recolhimento do preparo

recursal. Processe-se o presente recurso.

Inicialmente, observo que os agravados ajuizaram ação possessória em relação ao Lote 66, Quadra 25, do loteamento Recanto Verdemar, no bairro Massaguaçu, em Caraguatatuba/SP, cuja posse exercem desde o ano de 2014, por meio de Instrumento Particular de Compromisso de Cessão de Direitos de Imóvel Urbano firmado com Humberto Hissashi Obara e Rosana Almada Obara, que, por sua vez, haviam adquirido o imóvel em 1992, além de que, realizam a manutenção e recuperação do imóvel, mas que foram surpreendidos com a alienação do bem pelos agravantes que se baseiam na titularidade registral do imóvel pela empresa Vitor Darkoubi e validade da segunda venda para os agravantes Adib e Thatiane Khechen.

Recurso processado e indeferido o efeito suspensivo.

Em contraminuta (fls. 69/76), os agravados requerem seja desprovido o recurso.

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

Na origem, cuida-se de ação de interdito proibitório ajuizada contra Vitor Darkoubi Empreendimentos e Participações Ltda., Adib Khechen El Khechen e Thatiane Andrioli Khechen, na qual os autores alegam que detém a posse do Lote nº 66, Quadra nº 25, do loteamento Recanto Verdemar, no bairro Massaguaçu, em Caraguatatuba/SP, desde 2014, por meio de Instrumento Particular de Compromisso de Cessão de Direitos de Imóvel Urbano firmado com Humberto Hissashi Obara e Rosana Almada Obara, que, por sua vez, haviam adquirido o imóvel em 1992.

Segundo consta da petição inicial, os autores exercem a posse

mansa e pacífica há mais de 10 anos, promovendo limpeza, cercamento e recuperação ambiental da área, assumindo, inclusive, processos administrativos ambientais relacionados ao imóvel. Contudo, em março de 2024, sofreram turbação e esbulho, pois uma cerca do terreno foi retirada e instalada uma placa de imobiliária anunciando a venda do imóvel, quando descobriram que a empresa Vitor Darkoubi Empreendimentos estava revendendo diversos lotes já negociados no passado, incluindo o deles, que foi vendido, em 18 de janeiro de 2024, para Adib Khechen e Thatiane Andrioli Khechen, conforme certidão da matrícula do bem.

A r. decisão agravada deferiu o pedido liminar em audiência de justificação para que os agravados sejam mantidos na posse do bem, o que resultou na presente insurgência recursal.

Ressalte-se, inicialmente, que a questão deve ser analisada sob a ótica estritamente processual: presença ou ausência dos requisitos para a concessão da tutela de urgência. As demais questões que dizem respeito ao próprio mérito da causa não podem nessa fase analisadas, sob pena de supressão de instância.

A tutela de urgência antecipada é providência de natureza processual, não havendo qualquer impedimento a sua concessão, desde que verificados os requisitos legais: probabilidade do direito, perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo, e ausência de irreversibilidade dos efeitos da decisão (artigo 300 do CPC).

Sobre os requisitos do artigo 300 do CPC, veja-se a explicação de Nelson Nery Junior e Rosa Maria de Andrade Nery:

“3. Requisitos para a concessão da tutela de urgência: periculum in mora. Duas situações, distintas e não cumulativas entre si ensejam a tutela de urgência. A primeira hipótese autorizadora dessa antecipação é o periculum in mora, segundo expressa disposição do CPC

300. Esse perigo, como requisito para a concessão da tutela de urgência, é o mesmo elemento de risco que era exigido, no sistema do CPC/1973, para a concessão de qualquer medida cautelar ou em alguns casos de antecipação de tutela. 4. Requisitos para a concessão da tutela de urgência: fumus boni iuris. Também é preciso que a parte comprove a existência da plausibilidade do direito por ela afirmado (fumus boni iuris). Assim, a tutela de urgência visa assegurar a eficácia do processo de conhecimento ou do processo de execução (Nery. Recursos, n.3.5.2.9, p. 452). 5. Discricionariedade do juiz. Demonstrados o fumus boni iuris e o periculum in mora, ao juiz não é dado optar pela concessão ou não da tutela de urgência, pois tem o dever de concedê-la....” Código de Processo Civil comentado / Nelson Nery Junior, Rosa Maria de Andrade Nery, 16ª ed. rev., atual. e ampl., São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2016, página 930/931).

Assim, por ora, a competência deste Tribunal se restringe à análise da presença ou não pressupostos necessários à concessão da tutela de urgência, quais sejam: a verossimilhança das alegações e o fundado receio de dano irreparável ou de difícil reparação, caso a prestação jurisdicional pretendida não venha no tempo necessário para assegurar o exercício do direito reivindicado (art. 300, do CPC).

Além disso, a tutela de urgência deferida em ação possessória encontra respaldo legal no art. 561 do CPC, fundada na ameaça ou turbação da posse, desde que presentes os requisitos do art. 300 do CPC.

Pois bem. O deferimento da liminar pelo I. Juízo de origem decorreu de análise cautelosa do conjunto probatório, com fundamento nos arts. 560 e seguintes do CPC, que permitem a concessão de tutela possessória quando

demonstrado o justo receio de turbação ou esbulho.

Insta salientar que a r. decisão recorrida foi proferida após audiência de justificação, na qual foram colhidos depoimentos testemunhais que apresentam fortes indícios da posse legítima dos agravados, no que se fundou a concessão da liminar a fim de que sejam impedidos a prática de atos que possam comprometer a posse deles até o julgamento final da demanda.

Há verossimilhança nas alegações constantes da inicial, com considerável grau de plausibilidade acerca dos fatos narrados, corroborados em audiência de justificação, realizada na forma do art. 562 do CPC, em que a prova testemunhal corroborou a posse exercida pelos agravados desde 2014, decorrente do Instrumento Particular de Compromisso de Cessão de Direitos firmado com os antigos possuidores.

Ademais, nas ações possessórias, a discussão acerca da propriedade ou validade registral do título não é relevante para o deferimento da liminar bastando a comprovação da posse, ameaça ou turbação.

Nessas circunstâncias, a r. decisão agravada está amparada em prova pré-constituída e depoimentos colhidos em audiência de justificação, que permitem reconhecer a probabilidade do direito quanto à posse mansa, pacífica e de boa-fé exercida pela agravados, ao menos em sede de cognição sumária.

Ademais, o argumento dos agravantes de que a posse seria precária, por ter origem em cessão de direitos realizada por terceiros não proprietários, não descaracteriza, por si só, o exercício possessório legítimo, nos moldes do art. 1.210 do CC:

“Art. 1.210. O possuidor tem direito a ser mantido na posse em caso de turbação, e reintegrado no caso de esbulho, bem como o de ser segurado de violência iminente, se tiver justo

receio de ser molestado.”

Cumpre observar, ainda, que a discussão referente à titularidade dominial deve ser dirimida em sede própria, não sendo a via possessória o instrumento adequado para análise de domínio.

Deve ser dito que a utilização do imóvel se materializou por atos de conservação, tais como: pagamento de tributos e manutenção física, que condizem com o justo título e a intenção de exercer domínio sobre o bem.

Ademais, a r. decisão agravada não aparenta causar dano irreparável ou de difícil reparação aos agravantes, na medida em que apenas impede a prática de atos que possam comprometer a posse dos agravados, mantendo-se o *status quo* até o julgamento da demanda principal.

O perigo da demora, por sua vez, milita em favor dos agravados, uma vez que a manutenção da r. decisão recorrida visa resguardar a estabilidade da posse e evitar prejuízos decorrentes de eventual esbulho possessório.

Portanto, mostravam-se presentes os requisitos do art. 300, do CPC, para concessão da medida pelo juízo de origem, razão pela qual deve ser mantida a r. decisão agravada.

Nesse sentido, já decidiu este Tribunal:

“Agravo de instrumento - Interdito proibitório - Decisão que deferiu liminar para determinar ao agravante que se abstenha de molestar a posse dos agravados sob pena de fixação de multa em caso de descumprimento - Medida concedida, sem ouvir o réu, por se achar a petição inicial devidamente instruída - Desnecessidade da realização de audiência de justificação nesse caso - Inteligência do art.

562 do CPC - Requisitos necessários à concessão da liminar suficientemente demonstrados - Artigos 561 e 567 do CPC - Argumentos lançados pelo réu/agravante que nesse momento não se mostram suficientes à revogação da medida - Inviabilidade de se avançar sobre o mérito da ação nesta etapa processual - Decisão mantida - Recurso desprovido.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2188046-70.2022.8.26.0000; Relator (a): Irineu Fava; Órgão Julgador: 17ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guararema - Vara Única; Data do Julgamento: 15/02/2023; Data de Registro: 16/02/2023) (g.n.).

*“AGRAVO DE INSTRUMENTO. Interdito proibitório – Imóvel rural. Perda do objeto recursal com relação à suspensão da reintegração de posse e realização de perícia antes do cumprimento da liminar. **Liminar concedida após a realização de audiência de justificação, com apresentação de provas e oitiva de testemunhas que demonstraram o esbulho praticado pelos agravantes - Agravada que provou exercício de posse, bem como sua perda - Requisitos do art. 561 do CPC evidenciados. Prova pericial que será realizada após a reintegração de posse, possibilitando aos agravantes a colheita de milho plantada na área esbulhada. Decisão mantida. Recurso desprovido, na parte conhecida.”*** (TJSP; Agravo de Instrumento 2132532-35.2022.8.26.0000; Relator (a): Heitor Luiz Ferreira do Amparo; Órgão Julgador: 12ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Miguel Arcanjo - Vara Única; Data do Julgamento: 20/09/2022; Data de Registro: 21/09/2022) (g.n.).

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso, nos termos supra ressaltados.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

JÚLIO CÉSAR FRANCO

Relator