



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000349775

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2281619-94.2024.8.26.0000, da Comarca de Mongaguá, em que é agravante SONIA REGINA BUENO DA SILVA (JUSTIÇA GRATUITA), é agravado JOSÉ LIMA DE OLIVEIRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 12ª 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 JACOB VALENTE (Presidente) E SANDRA GALHARDO ESTEVES.

São Paulo, 9 de abril de 2025.

ALEXANDRE DAVID Malfatti

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2281619-94.2024.8.26.0000

Agravante: SONIA REGINA BUENO DA SILVA

Agravada: JOSÉ LIMA DE OLIVEIRA

2ª Vara do Foro de Mongaguá

Voto nº 15.111

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. LIMINAR. PRESENÇA DOS REQUISITOS LEGAIS. DEFERIMENTO.

Trata-se de recurso interposto em face de decisão que indeferiu liminarmente a reintegração de posse em favor dos autores. Liminar deferida em segundo grau. Proteção possessória. Cabimento. Caráter de posse nova do esbulho. Juntada de boletim de ocorrência pela autora, registrado em 22/01/2024 (fls. 27/28 da origem), bem como de telegrama enviado aos ocupantes do imóvel, com pedido de desocupação voluntária do imóvel até 08/02/2024 (fl. 75). Daí a caracterização do esbulho possessório a justificar a reintegração da posse do imóvel, na forma dos artigos 560 e 561 do CPC. A agravante e seu marido são promitentes compradores do imóvel (fls. 76/81), e apresentaram faturas relacionadas aos serviços de energia elétrica (fls. 48/71), que abrangem o período compreendido entre abril de 2022 e setembro de 2023. Documentos que não foram impugnados pelos agravados que, em sede de contestação limitaram-se a apresentar fotografias supostamente do interior do imóvel (fls. 242/255) e uma única fatura em nome da agravada (fl. 236). É certo que pessoas que afirmam residir no imóvel há tantos anos teriam outros documentos que demonstrassem a posse. Existência de ação de usucapião em trâmite (nº 1002391-40.2024.8.26.0366) que também não bastava para conferir verossimilhança às alegações da agravada. Reintegração da autora na posse do imóvel deferida em segundo grau.

DECISÃO REFORMADA. AGRAVO PROVIDO.

Vistos.

Trata-se de **agravo de instrumento** interposto pela autora **SONIA REGINA BUENO DA SILVA** no âmbito da ação de reintegração de posse nº 1002172-27.2024.8.26.0366 movida em face de **JOSÉ LIMA DE OLIVEIRA**.

O executado interpôs agravo de instrumento (fls. 01/14), insurgindo-se contra decisão que rejeitou o pedido liminar de reintegração na posse do imóvel. Em resumo, sustentou o seguinte: “*Excelência, ocorre que, na data de 22/01/2024 a filha da Agravante compareceu na casa e verificou que as trancas do portão e das portas estavam quebradas e, para a sua surpresa, deparou-se com duas pessoas desconhecidas morando no imóvel. Absolutamente indignada e apavorada acionou a Polícia Militar que compareceu ao local, registrou a ocorrência no formulário da corporação (doc. anexo) e os conduziu ao Distrito Policial de Mongaguá, onde foi lavrado o Boletim de Ocorrência nº BA5351-1/2024 (doc. anexo). Ressalta-se que a última vez que a filha da Agravante esteve no imóvel, que utilizava como casa de veraneio, foi em setembro de 2023, ou seja, o lapso de tempo entre posse direta de quem tem legitimidade/propriedade e a data da ciência do esbulho é de aproximadamente 3 (três) meses. Mesmo com a comunicação do fato à autoridade policial, o invasor se manteve do imóvel, levando a Agravante a notificá-lo extrajudicialmente para que desocupasse a casa (doc. anexo), porém não obteve êxito. (...) Nobres Julgadores, a conforme demonstrado através dos documentos demonstrados o imóvel servia de casa de veraneio para a família, razão pela qual o esbulho foi notado após 4 meses da última vez que a casa foi utilizada. (...) Tal fato não afasta a posse anterior, que resta evidente através da escritura pública, constas de consumo, imposto sobre o imóvel quitado, fotos da casa sendo utilizada. (...) Nobres Julgadores, da mesma forma, não há falar em dúvida quanto ao Esbulho, o Boletim de Ocorrência registrado é claro neste sentido, inclusive com a assinatura do Agravado: (...) Resta comprovado que houve o esbulho, com registro perante a Delegacia de Mongaguá, com a assinatura do Agravado. No mais, a Agravante enviou a notificação extrajudicial ao Agravado, que foi confirmado o seu envio, conforme demonstrado abaixo: (...) Portanto, demonstrada a posse anterior, o esbulho praticado e data do esbulho, requer seja reformada a r. decisão agravada, para que seja deferida a liminar de reintegração de posse.*”

A r. decisão agravada foi proferida nos seguintes termos (fls. 75/79 dos autos de origem):

“No caso dos autos, os documentos juntados comprovam que a autora figura como compromissária compradora do imóvel (fls. 19/24) e que, em 22 de janeiro de 2024, Elaine Cristina Caetano da Silva (filha da autora Sônia Regina Bueno da Silva e de José Caetano da Silva Sobrinho) registrou Boletim de Ocorrência (Nº BA5351-1/2024), no qual relatou que possui uma casa de veraneio localizada na Rua das Conchas, nº 261, Balneário Santa Eugênia, nesta cidade e Comarca de Mongaguá/SP, que desde setembro de 2023 não visitava o imóvel e que, na data do registro da ocorrência, verificou que pessoas desconhecidas estavam residindo no imóvel, que houve a quebra das trancas e dos portões e as pessoas que estavam no imóvel não disseram se saíam ou não dele (fls. 27/28).

Os documentos comprovam, ainda, que a autora expediu notificação extrajudicial para a pessoa de José Lima de Oliveira para que ele desocupasse o imóvel especificado na exordial (fls. 29/31), bem como que as contas de fornecimento de energia elétrica do imóvel situado na Rua Conchas, n. 269, Jardim

Europa, nesta cidade e Comarca de Mongaguá/SP estão em nome de José Caetano da Silva Sobrinho (fls. 51/74).

Diante desse cenário, os documentos juntados aos autos não comprovam com a segurança necessária para a concessão da liminar a posse anterior da autora; o esbulho praticado pelo réu e a data do alegado esbulho.

Com efeito, o documento de fls. 19/24 não descreve o imóvel em exata conformidade com a descrição apresentada na petição inicial; não foi comprovada nestes autos a entrega da notificação extrajudicial ao réu, mas apenas e tão somente a expedição de tal notificação pela autora (fls. 29/31) e as contas relativas ao fornecimento dos serviços de água e esgoto e de energia elétrica também não apresentam o endereço do imóvel em exata conformidade com a descrição apresentada na petição inicial (fls. 38/50 e 51/74).

Ora, como cediço, o artigo 561, do Código de Processo Civil exige para a concessão da liminar em ações possessórias a comprovação da posse anterior; do esbulho praticado e da data do alegado esbulho, de modo que, inexistindo tais comprovações nos autos, não há como conceder a reintegração de posse de forma liminar.

Ressalte-se que cuida-se de processo de conhecimento, no qual os fatos alegados ainda serão objeto de apuração detida por este Juízo.

Oportuno, portanto, que se aguarde a regular triangulação da relação jurídica processual, por meio da citação da parte adversa, bem como que se espere o eventual oferecimento de contestação e de documentos por ela, para que o pedido seja apreciado em momento ulterior, com base em mais elementos de convicção sobre todo o alegado.

Diante do exposto, por ora, INDEFIRO A LIMINAR DE REINTEGRAÇÃO NA POSSE, sem prejuízo da reapreciação do pedido após o oferecimento da contestação ou após o decurso do prazo legal para tanto.”

Houve o deferimento de efeito ativo, com a determinação de reintegração da autora na posse do imóvel (fls. 87/88).

Não houve a apresentação de contrarrazões (fl. 93).

E foi determinada a retificação do polo passivo, para que constasse no polo passivo os atuais ocupantes do imóvel, Vitor Freire e sua genitora Maria Eunice Costa Freire (fl. 95).

É O RELATÓRIO.

Recurso formalmente em ordem, devidamente processado, tempestivo e sem o recolhimento do preparo recursal, tendo em vista o deferimento da gratuidade processual (fls. 32/33).

PASSO A EXAMINAR O RECURSO.

Trata-se de recurso interposto em face de decisão que indeferiu a liminar consistente na reintegração dos autores na posse do imóvel. Ressalte-se que a concessão da medida liminar na ação de manutenção ou de reintegração de posse demanda a demonstração de que a parte autora detém ou detinha a posse do bem e que referida posse foi turbada ou esbulhada há menos de ano e dia pelo réu, nos termos dos artigos 558, 561 e 562 do Código de Processo Civil.

Autora sustentou que em 29 de abril de 1999 teria comprado, juntamente com seu marido, José Caetano da Silva Sobrinho, o imóvel localizado na localizada na Rua das Conchas, 261, Balneário Sta Eugênia, 261, Mongaguá/SP – CEP 11730-000

Aduziu que desde setembro de 2023 não comparecia no imóvel em questão e que em 22/01/2024, sua filha retornou ao local e foi surpreendida com a presença de terceiros residindo no imóvel, os quais teriam quebrado as trancas do portão e das portas.

Em decisão proferida em 19 de setembro de 2024, neste agravo de instrumento, foi deferida a antecipação dos efeitos da tutela recursal, com a concessão de efeito ativo para deferir a liminar de expedição do mandado de reintegração de posse (fls. 87/88).

Devido o acolhimento das razões da agravante.

Ressalte-se que a concessão da medida liminar na ação de manutenção ou de reintegração de posse demanda a demonstração de que a parte autora detém ou detinha a posse do bem e que referida posse foi turbada ou esbulhada há menos de ano e dia pelo réu, nos termos dos artigos 558, 561 e 562 do Código de Processo Civil.

Em relação aos fatos alegados, verificou-se o registro de boletim de ocorrência pela filha da autora em 22/01/2024 (fls. 27/28 da origem).

Ademais, ainda que a notificação extrajudicial (fls. 29/31 da origem) não tenha sido acompanhada do respectivo comprovante de entrega, verificou-se a juntada de telegrama, remetido a José Lima de Oliveira, com pedido de desocupação voluntária do imóvel até 08/02/2024 (fl. 75).

Daí a caracterização do esbulho possessório a justificar a reintegração da posse do imóvel, na forma dos artigos 560 e 561 do CPC.

A agravante e seu marido, José Caetano da Silva Sobrinho

são promitentes compradores do imóvel (fls. 76/81), cujos promitentes vendedores são Hermogenes Silva Santana e Maria José Teles Santana (tendo o adquirido de Eunice Garcia Scappucini, pessoa em nome de quem estão as contas de IPTU referentes ao imóvel - fls. 72/73)

E, embora de fato as contas referentes aos serviços de água esgoto de fato apresentem endereço diverso do imóvel em questão (fls. 20/32), **verificou-se que as faturas relacionadas aos serviços de energia elétrica apontam exatamente o endereço do imóvel cuja posse é disputada (fls. 48/71).**

Referidas faturas abrangem o período compreendido entre abril de 2022 e setembro de 2023 e estão em nome de José Caetano da Silva Sobrinho, marido da autora.

Referidos documentos demonstravam a posse da autora e não foram devidamente impugnados pelos agravados que, em sede de contestação na ação principal, limitaram-se a apresentar fotografias do interior do imóvel (fls. 242/255) e uma única fatura em nome da agravada (fl. 236).

Esta circunstância confirmava as alegações da agravante e impede que se conclua pela efetiva posse dos agravados, que alegaram estar há mais de cinco anos no local. É certo que pessoas que afirmam residir no imóvel há tantos anos teriam outros documentos que demonstrassem a posse.

Assim, a falta de demonstração do alegado pelos réus, somada aos documentos apresentados pela autora, confirmavam as alegações desta e corroboravam a decisão no sentido da concessão de liminar de reintegração de posse.

Consigno que a existência de ação de usucapião em trâmite (nº 1002391-40.2024.8.26.0366) também não bastava para conferir verossimilhança às alegações da agravada, sendo certo que referido processo ainda se encontra em tramitação e não apresenta, até o momento, qualquer indício acerca do alegado.

Sobre o tema, confira-se precedente desta Turma julgadora, de minha relatoria, no Agravo de Instrumento 2229497-07.2024.8.26.0000, julgado em 25/10/2024:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. POSSESSÓRIA. LIMINAR. PRESENÇA DOS REQUISITOS LEGAIS. DEFERIMENTO. Trata-se de recurso interposto em face de decisão que indeferiu liminarmente a reintegração de posse em favor dos autores. Liminar. Proteção possessória. Cabimento. Caráter de posse nova do esbulho. Na condição de usufrutuários do imóvel, os autores celebraram um contrato de comodato com a ré. E o contrato de comodato cuja rescisão se busca foi celebrado em 15/02/2023, com prazo de 90 dias, possuindo renovação automática de igual período. Porém, o contrato ainda previa a

possibilidade de rescisão unilateral, mediante aviso prévio de 30 dias corridos. Prova da notificação extrajudicial enviada em 24 de julho de 2023 (fls. 144/145 dos autos principais), ao passo que a ação de reintegração de posse foi ajuizada em 05 de outubro de 2023. E a ré sempre exerceu a posse da área a título precário e provisório (dado o empréstimo gratuito do bem pelos autores a ela). Daí a caracterização do esbulho possessório a justificar a reintegração da posse do imóvel, na forma dos artigos 581, 582 e 1210 do Código Civil e artigos 560 e 561 do CPC. Liminar deferida em segundo grau. DECISÃO REFORMADA. AGRAVO PROVIDO.”

Logo, confirmo a liminar deferida (fls. 87/88) e acolho o recurso da autora, de modo a reformar a decisão agravada e determinar a reintegração da autora no imóvel.

Concluindo-se, dá-se provimento ao recurso.

Prequestionamento

Anoto o entendimento pacífico de que o órgão julgador não está obrigado a citar todos os artigos de lei ordinária, infraconstitucional, ou da Constituição Federal para fins de prequestionamento, no que se consideram automaticamente prequestionadas todas as disposições legais discutidas nos autos. Por derradeiro, destaque-se que “Para que se tenha por configurado o pressuposto do pré-questionamento, é bastante que o tribunal de origem haja debatido e decidido questão federal controvertida, não se exigindo que haja expressa menção ao dispositivo legal pretensamente violado no especial” (vide: RSTJ 157/31, v.u., Acórdão da Corte Especial).

DISPOSITIVO.

Ante o exposto, pelo meu voto, DOU PROVIMENTO ao recurso, para ratificar a antecipação de tutela recursal, reformar a decisão impugnada e deferir a liminar de reintegração da posse dos autores em relação ao imóvel descrito na petição inicial.

Alexandre David Malfatti
Relator