



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000365749

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2023409-97.2025.8.26.0000, da Comarca de Mogi das Cruzes, em que é agravante IORIKA IKEOKA, são agravados PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE MOGI DAS CRUZES e CHAGAS MARCATTO ENGENHARIA LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 4ª 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 CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA (Presidente sem voto), ENIO ZULIANI E ALCIDES LEOPOLDO.

São Paulo, 14 de abril de 2025.

VITOR FREDERICO KÜMPEL

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto nº 10894

Agravo de Instrumento: 2023409-97.2025.8.26.0000

Agravante: Iorika Ikeoka

Agravado: Primeiro Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Mogi das Cruzes e outro

Comarca: Foro de Mogi das Cruzes (1ª Vara Cível)

Juiz de Origem: Dra. Ana Carmem de Souza Silva

EMENTA: DIREITO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. NULIDADE DE RETIFICAÇÃO DE ÁREA ADMINISTRATIVA. PROVIMENTO.

I. Caso em Exame 1. Recurso de agravo de instrumento interposto contra decisão que indeferiu tutela antecipada em ação declaratória de nulidade de retificação de área administrativa. A parte autora, proprietária do imóvel de matrícula nº 91.937, alega que a retificação realizada pela ré modificou a área de seu imóvel sem sua ciência, violando o contraditório e a ampla defesa. Requer a suspensão dos efeitos da retificação e a abstenção de obras no imóvel.

II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em verificar a presença dos requisitos para concessão da tutela antecipada, conforme o art. 300 do CPC, diante da alegada violação ao contraditório e à ampla defesa pela retificação de área administrativa.

III. Razões de Decidir 3. A probabilidade do direito está evidenciada pela comprovação da propriedade do imóvel pela agravante e pela ausência de oportunidade de manifestação sobre a retificação. 4. O perigo de dano irreparável é evidente, considerando a possibilidade de invasão e destruição de benfeitorias no imóvel da agravante.

IV. Dispositivo e Tese 5. Dá-se provimento ao agravo de instrumento, confirmando a tutela deferida inicialmente.

Tese de julgamento: 1. A tutela de urgência pode ser concedida quando há probabilidade do direito e perigo de dano. 2. A retificação de área sem ciência do proprietário pode configurar violação ao contraditório e à ampla defesa.

Vistos.

Trata-se de recurso de agravo de instrumento contra decisão proferida às fls. 172/173 da origem que, nos autos da “Ação Declaratória de Nulidade de Retificação de Área Administrativa”, indeferiu a tutela requerida, nos seguintes termos:

1) Trata-se de ação declaratória de nulidade de retificação de área administrativa. Narra a parte autora que é legítima proprietária do imóvel de matrícula nº 91.937, do 1º ORI de Mogi das Cruzes. Aduz que seu imóvel confronta com o imóvel da primeira requerida e que esta realizou retificação de área junto ao segundo requerido, resultando também em modificações na área do imóvel da autora. Alega que não foi regularmente cientificada das alterações, portanto não pode se manifestar sobre o procedimento. Assim, em sede de tutela antecipada, requer: i) a suspensão dos efeitos da retificação, até a solução da lide; ii) que a ré se abstenha de realizar qualquer construção, obra, benfeitoria ou acesso no imóvel da autora.

2) Defiro a prioridade de tramitação, nos termos do artigo 1.048, I, do CPC, bem como os benefícios da gratuidade da justiça à autora. Anotado.

3) Os elementos constantes dos autos não indicam o preenchimento dos requisitos previstos no art. 300 do CPC, em especial antes da oitiva da parte contrária. Com efeito, os fatos ainda não estão suficientemente esclarecidos e não há probabilidade do direito invocado, sendo necessário o desenvolvimento

regular do contraditório e da ampla defesa.

Ademais, há um ato administrativo em desfavor da autora, assim, até que haja prova em contrário, presume-se que o tal está correto.

Assim, indefiro a tutela requerida.

Insurge-se a autora, alegando, em síntese, que é legítima propriedade do imóvel de matrícula nº 91.937, que confronta diretamente com a propriedade do primeiro Agravado. Aduz que o agravado promoveu retificação administrativa na área, resultando também em modificações da área do seu imóvel, sem a sua cientificação, em nítida violação ao contraditório e à ampla defesa. Prossegue sustentando que “*a invasão do imóvel da Agravante, com o corte de árvores e a destruição de benfeitorias, conforme demonstrado no boletim de ocorrência e nas fotos anexadas, é patente, e configura esbulho possessório. Em razão disso, a probabilidade do direito da Agravante é clara, pois ela possui a posse mansa e pacífica do imóvel há mais de 66 anos, que foi invadido de forma violenta pelo Agravado*” (fls. 10).

Recurso processado com a atribuição do efeito suspensivo (fls. 327/329).

Sem contraminuta (fls. 339).

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

De início, convém salientar que nesta sede de agravo de instrumento e em fase de cognição sumária, esta Turma Julgadora se limitará a analisar a presença ou não dos pressupostos autorizadores da concessão da tutela antecipada, sob pena de se antecipar o julgamento do mérito, que ainda depende da observação do devido processo legal.

Como se sabe, o art. 300 do CPC estabelece que *“a tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo”*.

E, na espécie, estão presentes os requisitos autorizadores da antecipação da tutela.

Com efeito, há probabilidade do direito, certo ter a recorrente comprovado ser a legítima proprietária do imóvel de matrícula n.º 91.937, do 1.º ORI de Mogi das Cruzes (fls. 55/57) que, em razão da retificação de área administrativa promovida pela agravada Chagas, sem lhe oportunizar manifestação acerca do procedimento, resultou em mudanças na área de sua propriedade.

É evidente, ainda, haver perigo de dano irreparável à Agravante, notadamente ante a possibilidade de invasão e destruição de benfeitorias por parte do agravado.

Como se verifica, os fundamentos do recurso trazidos pela agravante envolvem questões complexas, tais como supostos vícios no procedimento de retificação administrativa de área, que se confundem com o mérito da demanda, o qual, a toda evidência, não pode ser enfrentado por esta Corte neste momento, pela presente via recursal. O fato é que a situação não é de clareza absoluta, sendo prudente que o feito prossiga com a liminar, aguardando a instrução do feito e a abertura do contraditório para melhor esclarecimento da situação.

Considerando a existência de precedentes das Cortes Superiores que vêm apontando a necessidade do prequestionamento explícito dos dispositivos legais ou constitucionais supostamente violados, a fim de se evitar eventuais embargos de declaração apenas para tal finalidade, por falta de sua expressa remissão no acórdão, ainda que examinados implicitamente, dou por prequestionados os dispositivos legais e/ou constitucionais suscitados pelas partes.

Pelo exposto, **DA-SE PROVIMENTO** ao agravo de instrumento, confirmando a tutela deferida, nos termos da fundamentação acima.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VITOR FREDERICO KÜMPEL

Relator(a)

Assinatura Eletrônica