



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000367227

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2043969-60.2025.8.26.0000, da Comarca de Hortolândia, em que é agravante R & S EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, é agravado BANCO ITAULEASING S/A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 10ª 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 JAIR DE SOUZA (Presidente sem voto), JOSÉ APARÍCIO COELHO PRADO NETO E ANGELA MORENO PACHECO DE REZENDE LOPES.

São Paulo, 14 de abril de 2025.

COELHO MENDES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO N°: 41774

AGRAVO N°: 2043969-60.2025.8.26.0000

COMARCA: HORTOLÂNDIA

ORIGEM: 1ª VARA CÍVEL

JUIZ(A) DE 1ª INST.: RAFAEL IMBRUNITO FLORES

AGTE.: R & S EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

AGDO.: BANCO ITAULEASING S.A

AGRAVO DE INSTRUMENTO. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. Decisão que determinou a expedição do mandado de reintegração de posse no imóvel. Ajuizamento anterior de ação de usucapião sobre o mesmo imóvel impõe a necessidade de cautela. Não constatados, ao menos por ora, os requisitos necessários à reintegração determinada.

RECURSO PROVIDO.

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra decisão, digitalizada às fls. 757/759 (autos originários), que determinou a expedição do mandado de reintegração de posse no imóvel.

A agravante sustenta, em síntese, a necessidade de reforma, tendo em vista que o banco agravado, apesar do inadimplemento contratual desde 1995, deixou de tomar qualquer medida por mais de vinte anos, salientando que durante esse período exerceu a posse de forma livre, pacífica e sem nenhuma oposição.

Pleiteia o provimento.

Recurso processado, com efeito suspensivo e respondido.

É o relatório.

O artigo 300 do Código de Processo Civil prevê, como requisitos à tutela de urgência, a probabilidade do direito e o risco de dano de difícil reparação.

Saliente-se:

*“A concessão da “tutela de urgência” pressupõe: (a) probabilidade do direito; e (b) perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo (art. 300, caput). São expressões redacionais do que é amplamente consagrado nas expressões latinas *fumus boni iuris* e *periculum in mora*, respectivamente”* (Cassio Scarpinella Bueno, Manual de Direito Processual Civil, 2ª ed., Editora Saraiva, p. 254).

E ainda:

*“(…) 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 (...)”*

(Nelson Nery Junior e Rosa Maria de Andrade Nery, Código de Processo Civil Comentado, 16ª ed., Editora Revista dos Tribunais, p. 931).

A decisão recorrida (fls. 134 dos autos originários) deixou consignado:

“(…) Malgrado tenha havido a distribuição de ação de usucapião, que corre igualmente perante esta vara, observo que a empresa ré foi constituída em 2021, consoante 'print' abaixo que segue: (...) E ela pretende, para efeitos de usucapião, somar a posse anterior à sua, já que, como se sabe, anteriormente à sua existência não poderia, é certo, ter exercido a posse. Para tanto, alega que houve a cessão da posse por Carlos Martella (fls. 145) que figurava como sócio da empresa que possuía a posse precária do imóvel, decorrente do contrato de leasing não adimplido. Confira-se: (...) Dessa forma, é evidente que a posse do réu não pode ser somada à posse anterior para efeitos de usucapião, já que exercida de forma precária, decorrente de contrato de leasing descumprido. Assim, apenas para que não se alegue falta de fundamentação na decisão de fls. 756, reforço que o réu não pode somar sua posse à anterior, de modo que vinga o pedido de expedição de mandado formulado.”



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

O inconformismo merece acolhimento.

Isto porque, considerando as questões suscitadas, verifica-se precipitação na reintegração de posse determinada, tendo em vista o ajuizamento anterior, pela agravante, de ação de usucapião sobre o mesmo imóvel, o que impunha, ao menos, maior cautela, inclusive, quanto ao mérito dessa pretensão, ainda mais considerando o longo período em que a agravada não exerce a posse direta sobre o imóvel.

Portanto, ao menos por ora, não se verificam os elementos necessários à reintegração pretendida pela agravada.

Posto isto, pelo meu voto, **DOU PROVIMENTO** ao recurso, nos termos acima.

COELHO MENDES
Relator