



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro:2025.0000368542

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos destes autos do Agravo de Instrumento nº 2368766-61.2024.8.26.0000, da Comarca Suzano, em que são agravantes IZAURA VALERIO BRUNSTEIN, ILZA MAURA B DE A CAVALCANTI, ISMAEL GUILHERME VALERIO BRUNSTEIN e PAULO GUILHERME VALÉRIO BRUNSTEIN, é agravada LIDIA TEIXEIRA DE CAMPOS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 3ª 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 do Exmos. Desembargadores JOÃO PAZINE NETO (Presidente), DONEGÁ MORANDINI E VIVIANI NICOLAU.

São Paulo, 14 de abril de 2025

JOÃO PAZINE NETO

RELATOR

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Agravo de Instrumento Nº 2368766-61.2024.8.26.0000

Comarca: Suzano

Agravantes: Izaura Valerio Brunstein, Ilza Maura B de A Cavalcanti, Ismael Guilherme Valerio Brunstein e Paulo Guilherme Valério Brunstein

Agravado: Lidia Teixeira de Campos

Interessados: Leda Zilma Brunstein Sabino, Alfredo Felipe de Andrade, Manuel de Freitas Júnior e Maria da Conceição Perestrelo

Juiz de primeiro grau: Gustavo Henrichs Favero

Voto nº 42.460

Agravo de instrumento. Ação de usucapião ordinária. Decisão agravada que deferiu pedido da Autora para averbação da existência do processo na matrícula imobiliária nº 91.859 (anotação premonitória). Insurgência dos Réus. Acolhimento. Ausência dos requisitos legais para a concessão da tutela provisória pretendida. Empreendimento edificado no local que corrobora a perda da alegada posse do imóvel pela Autora, que deixou de adotar as medidas para defender sua alegada posse no imóvel. Recurso provido.

Trata-se de agravo de instrumento, tirado de ação de usucapião ordinária (processo nº 0007258-82.2006.8.26.0606), contra a r. decisão de págs. 710/711 do processo originário, em que o Juiz assim enunciou: “*Vistos. Trata-se de pedido de anotação premonitória sobre o imóvel de matrícula 91.859 CRI de SUZANO. Apesar de ser uma medida própria da fase executiva, prevista no art. 828 do CPC, a averbação premonitória também pode ser concedida em processo de conhecimento, com base no poder geral de cautela do juiz. (...) No caso dos autos, a averbação da existência do processo de origem na matrícula do imóvel objeto do litígio é providência que confere publicidade e, por conseguinte, apta a prevenir outros litígios e prejuízos para eventuais adquirentes. Além disso, não se trata de medida*

2368766-61.2024.8.26.0000

Voto nº 42.460

constritiva, de modo que não restringe ou interfere nos atributos do direito de propriedade. Ante o exposto defiro a realização de anotação premonitória sobre o bem de matrícula 91.859. Após o recolhimento das devidas taxas, expeça-se o necessário. Intime-se.”

Recorrem os Réus para alegarem, em síntese, que a r. decisão agravada merece reforma, para que seja indeferido o pedido de averbação premonitória sobre o imóvel de matrícula nº 91.859 do Registro de Imóveis de Suzano/SP. Argumentam que a Autora, ora Agravada, ingressou com a presente ação em 2006 para alegar que está, desde 1978, na posse mansa, pacífica, ininterrupta e com “*animus domini*”, de uma área de 5.720 m², situada na Av. Brasília, 803, esquina da Rua dos Ipês, Vila Urupês, Suzano/SP, bem como alegou inexistir transcrição ou matrícula da referida área. Referem que, posteriormente, restou comprovado (págs. 105/108 do processo originário) que a área objeto da pretendida usucapião se trata de loteamento regular, composto por diversos lotes, todos de propriedade de Ismael José Brunstein (falecido em 2004) e casado com a Agravante Izaura (adquiridos em 20.04.1982), conforme matrículas imobiliárias colacionadas. Sustentam que a Agravada nunca deteve a posse ou a propriedade da referida área, certo que detém a posse apenas do imóvel localizado no número 803 da referida avenida, com aproximadamente 510 m², imóvel este todo murado e sem qualquer ligação/passagem ou acesso à área confrontante que se tratam de lotes que eram de propriedade dos ora Agravantes à época da propositura da ação, conforme fotos e matrículas colacionadas, de modo que restou comprovado que a Agravada alegou, de forma maliciosa, deter a posse de todo um quarteirão (área de 5.720 m²), o que não é verdade. Referem ainda que a Agravada ingressou com a presente ação e não juntou qualquer prova de posse do imóvel usucapiendo, ou indicação do proprietário registral, tampouco da planta e do memorial descritivo do imóvel, sequer promoveu a citação ou indicou os confrontantes do imóvel (pois os supostos confrontantes indicados pela Autora nunca detiveram a posse dos imóveis confrontantes) e somente recentemente, sob a alegação de suposto *periculum in mora*, requereu a tutela de urgência para averbar a existência da presente ação na matrícula imobiliária nº 91.859, sob o argumento de que no local que pretende usucapir, teria sido

construído um condomínio de apartamentos cujas obras estariam “adiantadas” e em breve haveria registro da incorporação e comercialização das unidades a terceiros, o que acarretaria risco ao resultado útil da ação. Asseveram que a r. decisão agravada deferiu a tutela provisória pleiteada pela Agravada sem considerar que esta não comprovou minimamente a posse do imóvel usucapiendo (imóvel contendo 5.720 m²), sob o qual sequer detém a posse, ou seja, não restaram demonstrados os elementos que evidenciam a probabilidade do direito da Autora. Enunciam o que simples fato de ter sido edificado um condomínio edilício (que contém mais de 150 apartamentos e que já se encontra praticamente concluído) no imóvel de matrícula nº 91.859 já comprova que a Agravada nunca deteve a posse do referido imóvel.

Recurso tempestivo. Preparo anotado (págs. 25/26).

Ante a apresentação de pedido de reconsideração (págs. 714/728 do processo originário), foi determinado que se aguarde a apreciação pelo d. Juízo de origem (pág. 28), ao que os Agravantes peticionaram para informar a subsistência do interesse recursal (pág.34).

Foi concedido o efeito suspensivo. Determinado o cumprimento do art. 1.019, II, do CPC, a contraminuta foi ofertada, com documentos (págs. 40/43 e 44/59).

É o relatório.

O recurso comporta acolhida, ressalvado o entendimento do d. Juízo de origem.

Trata-se de recurso interposto contra decisão proferida em sede de tutela de urgência. Assim, a questão a ser examinada deve ficar adstrita ao preenchimento dos pressupostos legais para sua concessão. Inviável nesta sede o exame aprofundado das teses suscitadas, sob pena de prejulgamento do mérito, bem como de supressão de um dos graus de jurisdição.

O Juiz poderá antecipar, total ou parcialmente, a requerimento da parte, os efeitos da tutela pretendida no pedido inicial, desde que, existindo prova inequívoca, se convença da verossimilhança da alegação e haja fundado receio de dano irreparável ou de difícil reparação (CPC, 300, “caput”).

Nesses termos, analisada a questão, a r. decisão recorrida cabe ser reformada, no que diz respeito à necessidade de anotação da existência dessa ação na matrícula do imóvel, que é objeto dessa ação, observado que a Autora ingressou com a presente ação de usucapião em 2006 e nunca teria pleiteado qualquer providência acerca da anotação premonitória na matrícula imobiliária. Por sua vez, ao que se extrai, a referida área da matrícula nº 91.859 do Registro de Imóveis de Suzano/SP (págs. 653/677 do processo originário), já teria há muito sido comercializada com terceiro (Construtora Sousa Araujo Ltda) e no local foi construído condomínio edilício, que, ao que consta, já se encontra com 99% das obras concluídas (págs. 753/754 do processo originário), de modo que não se vislumbra a presença de elementos que evidenciem o direito da Autora acerca de se encontrar na posse da área de 5.720 m². Considerado ainda que também não restou demonstrada a alegada urgência na concessão da tutela pleiteada (averbação premonitória), pois conforme se extrai da petição e documentos colacionados às págs. 602/633 do processo originário físico; págs. 646/677 do processo digitalizado), a Autora já tinha ciência, há mais de dois anos (pelo menos desde 14.09.2022), tanto da venda do imóvel que busca usucapir na presente ação (atual proprietária Construtora Sousa Araujo Ltda), assim como do empreendimento que seria edificado no local, porém, não adotou qualquer medida ao longo do tempo para defender sua alegada posse.

Nesse momento processual, portanto, não se justifica a concessão da medida de averbação premonitória pretendida pela Autora, pois consoante se extrai da referida matrícula imobiliária, o empreendimento realizado no local se deu de acordo com o projeto aprovado pela Prefeitura Municipal, há mais de três anos, a denotar a ausência de urgência no provimento buscado pela Autora.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Desse modo, ausentes os requisitos legais para a concessão integral da tutela de urgência, a r. decisão recorrida merece ser reformada no tocante à anotação da existência da presente ação, na correspondente matrícula imobiliária, razão pela qual dou provimento ao recurso.

João Pazine Neto

Relator