



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000371085

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2023248-87.2025.8.26.0000, da Comarca de Araraquara, em que é agravante LOTEPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A, é agravado CÉLIO SEBASTIÃO INVENZIONE ALEXANDRE.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 15ª 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 ACHILE ALESINA (Presidente) E VICENTINI BARROSO.

São Paulo, 15 de abril de 2025.

CARLOS ORTIZ GOMES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Agravo de Instrumento Processo nº 2023248-87.2025.8.26.0000

Origem: **Foro de Araraquara/6ª Vara Cível**

Magistrado(a) de Primeiro Grau: Humberto Isaías Gonçalves Rios

Recorrente: **Loteplan Empreendimentos Imobiliários S/A**

Recorrida: **Célio Sebastião Invenzione Alexandre**

Relator: **Carlos Ortiz Gomes**

Órgão Julgador: 15ª Câmara de Direito Privado

Voto nº 01623

Agravo de instrumento. Ação de manutenção na posse de bem imóvel. Deferimento da tutela de urgência para que o réu se abstenha de promover qualquer tipo de atividade que possa interferir na posse do requerente. Inconformismo do acionado. Acolhimento.

No caso concreto, não se verifica, numa análise perfunctória, a presença dos requisitos do art. 300 do CPC. Probabilidade do direito não evidenciada. Acolhimento do pedido de reintegração de posse que depende do preenchimento dos requisitos cumulativos do art. 561 do CPC, o que não ocorreu no caso. Antecedente ação de usucapião ajuizada pelo autor que foi julgada improcedente por sentença transitada em julgado, sob o fundamento de que não houve prova do exercício de anterior posse sobre o imóvel. No caso, não restou demonstrado, *a priori*, que o autor exercia a alegada anterior posse do imóvel. Requisitos do art. 300 do CPC não demonstrados. ***Decisão reformada, prejudicadas as teses de necessidade de prévia audiência de justificação e de prestação de caução pelo autor.***

Recurso provido para revogar a tutela de urgência concedida na origem.

Vistos etc.

Trata-se de agravo de instrumento tirado de decisão lançada em sede de tutela de urgência, não exauriente, que deferira a manutenção do autor na

Agravo de Instrumento nº 2023248-87.2025.8.26.0000 (MTAAS)

Voto nº 01623

Página: 2/5

posse do imóvel indicado na exordial, objeto da matrícula 66.569 do 1º CRI de Araraquara, abstendo-se o réu de promover qualquer tipo de atividade que possa interferir na posse do requerente até a solução do presente feito ou a vinda de novas informações aptas a modificação da medida (fls. 13/14 dos autos de origem).

Sustenta o réu, ora agravante, em suma, que não estão presentes os requisitos para a concessão da tutela de urgência. O agravado propôs ação de usucapião sobre o imóvel, sendo o pedido julgado improcedente, ocorrendo o trânsito em julgado. Aduz que não há posse justa e de boa-fé. Era imperativa a justificação prévia para a concessão, ou não, da liminar. Não houve oferecimento de caução, contrariando expressa disposição do art. 300, § 2º, do CPC, principalmente porque beneficiário da gratuidade, provocando dano para o agravante, pela ocupação indevida do lote pelo agravado. Alega que não houve turbação da posse.

Com base nisso, pleiteia a tutela recursal de urgência para que seja revogada a liminar deferida e a reforma da decisão agravada.

Recurso tempestivo e preparado (fls. 17/18), indeferida a tutela recursal de urgência (fls. 253/254).

Contraminuta às fls. 257/268.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

O recurso, *data venia*, comporta provimento.

A questão a ser examinada é restrita à verificação do preenchimento dos pressupostos legais que levou o Juízo *a quo* ao deferimento da tutela de urgência, nos termos do art. 300 do CPC (elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo), sendo inviável nesta sede o exame aprofundado da controvérsia, sob pena de prejulgamento do mérito, bem como de supressão de um grau de jurisdição.

Na hipótese, em sede de cognição sumária, não se vislumbra a presença dos requisitos legais cumulativos necessários à concessão da tutela

pretendida.

Narra o autor, ora agravado, na inicial que exerce a posse sobre o imóvel de matrícula nº 66.659 do 1º CRI de Araraquara/SP, no qual construiu um barracão, e realizou cercamento para abrigar produtos que coleta para reciclagem, cultivando, ainda, plantas e alimentos no local. Aduz que arca com as despesas do bem (IPTU, água e energia elétrica), tendo ajuizado ação de usucapião em relação ao imóvel (processo nº 1007732-69.2021.8.26.0037), sem êxito. Afirma a turbação da posse por parte do agravante por volta de maio/2024, o que a configurar a posse nova, requerendo seja concedida a tutela de urgência para que lhe seja assegurada a manutenção da posse do bem.

A ré, em contestação (fls. 183/196 da origem), afirma que a ação de usucapião ajuizada pelo autor foi julgada improcedente e que não restaram configurados os requisitos legais para a manutenção do requerente na posse do imóvel, rechaçando o pleito inaugural.

Pois bem.

Não se evidencia, por ora, a probabilidade do direito invocado.

Estabelece o art. 561 do CPC que para o acolhimento do pedido de reintegração de posse é necessário o preenchimento dos seguintes requisitos, *verbis*:

“Art. 561. Incumbe ao autor provar:

I - a sua posse;

II - a turbação ou o esbulho praticado pelo réu;

III - a data da turbação ou do esbulho;

IV - a continuação da posse, embora turbada, na ação de manutenção, ou a perda da posse, na ação de reintegração”.

No caso concreto, não se verifica, *a priori*, o preenchimento do requisito referente à posse.

Conforme noticiado pelo recorrente, o agravado ajuizou prévia ação de usucapião (processo nº 1007732-69.2021.8.26.0037), que foi julgada improcedente pela r. sentença colacionada às fls. 46/47, na qual se consignou que o recorrido não demonstrou o exercício de anterior posse sobre o imóvel em referência, o que restou ratificado pelo v. acórdão de fls. 48/53 (transitado em julgado em

17/12/2024 – fl. 64), nesses termos, *verbis*:

“(...) o laudo pericial atestou que os autores não residem no local, mas sim no imóvel que faz frente ao lote em discussão, do outro lado da avenida, pertencente à quadra 34, fazendo uso do imóvel para armazenagem de materiais de sucata e recicláveis.

Da mesma forma, as fotografias de fls. 32/39 não exibem o imóvel narrado na inicial, mas sim a residência dos autores, tendo o juízo sentenciante concluído, com acerto, que as fotografias de fls. 40/42 é que possivelmente revelam a situação do imóvel objeto da ação.

Não vislumbro a possibilidade de procedência do pedido porque ausentes os elementos suficientes para o reconhecimento da usucapião” (fls. 51/52).

Desta feita, considerando-se que o recorrido, na ação de reintegração de posse primitiva, se utilizou dos mesmos argumentos e provas apresentados na ação de usucapião para sustentar o exercício da posse sobre o imóvel – que restaram afastados naquela demanda, frise-se –, entende-se que não houve a configuração de todos os requisitos enunciados no art. 561 do CPC (notadamente em relação à posse), motivo pelo qual se acolhe o pedido de revogação da tutela de urgência concedida na origem.

Assim, ante o acolhimento do inconformismo, restam prejudicadas as teses de necessidade de prévia audiência de justificação e de prestação de caução pelo autor.

Ante o exposto, pelo meu voto, ***dou provimento*** ao recurso para revogar a tutela de urgência concedida na origem.

Carlos Ortiz Gomes
Relator