



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000389760

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2036207-90.2025.8.26.0000, da Comarca de Sorocaba, em que é agravante AKBL CONSTRUTORA E INCORPORADORA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, são agravados RICARDO RODRIGUES DA SILVA e RENATA CRISTINE DOS SANTOS.

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 dos Desembargadores JOÃO PAZINE NETO (Presidente) E MARIO CHIUITE JUNIOR.

São Paulo, 23 de abril de 2025.

VIVIANI NICOLAU
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº : 47989
AGRAVO Nº : 2036207-90.2025.8.26.0000
COMARCA : SOROCABA
AGTE. : AKBL CONSTRUTORA E
INCORPORADORA E EMPREEDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS LTDA
AGDOS. : RICARDO RODRIGUES DA SILVA E
OUTRA
INTERESSADO: PARQUE SÃO BENTO
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIO LTDA

JUIZ DE ORIGEM: MARCOS JOSÉ CORRÊA

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE USUCAPIÃO. Decisão agravada que deferiu a tutela de urgência para que a ré, ora agravante, se abstenha de adentrar no local discutido nestes autos, bem como realizar obras no local, sob pena de multa diária, no valor de R\$ 1.000,00, limitado a R\$ 100.000,00. Insurgência. Acolhimento. A decisão agravada foi fundamentada na existência de elementos indiciários de posse pelos autores desde 2018, com base em contrato de compra e venda e documentos fotográficos. A agravante demonstrou a edificação de residência no imóvel antes da intimação da obrigação de não fazer, além de possuir título de propriedade e licença de obra. A situação fática foi modificada, inexistindo urgência atual que justifique a manutenção da liminar. Recomenda-se a produção de provas na origem para melhor esclarecimento dos fatos. Decisão reformada. RECURSO PROVIDO.” (v. 48989).

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a decisão interlocutória proferida em ***ação de usucapião especial de imóvel urbano*** (processo nº 1004564-08.2024.8.26.0602) ajuizada por **RENATA CRISTINE DOS SANTOS E OUTRO** em face de **PARQUE SÃO BENTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIO LTDA**, que manteve a decisão de fls. 93/94, que deferiu a tutela de urgência nos autos (fls. 193 – de origem).

A agravante alega, em síntese, que os agravados não preenchem os requisitos necessários para a usucapião, pois não exercem a posse mansa e pacífica do bem, tampouco residiam no imóvel no momento da aquisição realizada pela agravante em 14/04/2023. Destaca que a ação

foi proposta mais de dez meses após a compra do imóvel e que os agravados indicaram indevidamente uma pessoa jurídica diversa no polo passivo da ação. Aduz, ainda, que os agravados não exercem a posse do imóvel, no qual foi edificada uma residência familiar sem qualquer oposição dos recorrentes, o que afastaria a necessidade de concessão da liminar. Ressalta que adquiriu o imóvel de forma legítima e, desde então, tem exercido sua posse de maneira contínua e ininterrupta, sem qualquer contestação por parte dos agravados. Sustenta, ademais, que vem cumprindo a função social da propriedade, anteriormente inabitada, e que a determinação de desocupação imposta à agravante configura medida desarrazoada e desproporcional. Argumenta, também, que os agravados não apresentaram documentos comprobatórios suficientes e que a multa arbitrada é excessiva.

Ao final, requer a reforma da decisão (fls. 1/9), bem como a concessão de efeito suspensivo ao recurso.

Dispensadas as peças referidas nos incisos I e II do art. 1.107 do CPC, porque eletrônicos os autos do processo principal (art. 1.017, §5º). Ciência da decisão em **21/01/2025** (fls.196 de origem). Recurso interposto no dia **10/02/2025**. O preparo foi recolhido (fls. 64/65). Distribuição livre.

O pedido de concessão de efeito suspensivo ao recurso foi deferido às fls. 67/70. Contraminuta ofertada às fls. 74/80. Juntou documentos (fls. 81/103).

Não houve expressa oposição ao julgamento virtual.

É O RELATÓRIO.

O recurso é provido.

A r. decisão que originou a decisão recorrida assim determinou (fls. 93 – de origem):

“Embora a posse dos autores seja controvertida nestes autos, os documentos juntados com a inicial, em juízo de cognição estritamente sumária, permitem seja lhes garantida a preservação de sua posse, de forma liminar. Reputo, pois, presentes os requisitos para o deferimento do pedido liminar para que a AKBL se abstenha de adentrar no local discutido nestes autos, bem como realizar obras no local, sob pena de multa diária, no valor de R\$ 1.000,00, limitado a R\$ 100.000,00. Tratando-se de obrigação de não fazer, expeça-se carta AR para intimação da empresa.

Intime-se”

Verifica-se dos autos que os agravados ajuizaram a presente ação alegando estarem na posse do imóvel objeto da lide desde 2018, apresentando, para tanto, um contrato de compra e venda celebrado com o antigo proprietário (fls. 32/33 – de origem), datado de 12/03/2018.

A ação foi ajuizada em 09/02/2024. No entanto, a escritura juntada à petição inicial (fls. 50/53 – de origem) demonstra que, em 2023, o referido imóvel foi adjudicado à cessionária agravante, conforme certidão de fls. 54, na qual já consta o seu nome como proprietária.

Nas fls. 55/57, os agravados juntaram fotografias do local, alegando que não construíram edificações devido a dificuldades financeiras, mas que mantinham criações e utilizavam o imóvel para fins sociais.

Em 04/04/2024, os agravados formularam pedido liminar, sustentando que a agravante teria invadido o terreno, derrubado os portões e retirado materiais de construção ali existentes (fls. 63/65). Diante disso, requereram a concessão de medida de urgência para impedir tais condutas.

Por outro lado, a agravante requereu a suspensão do feito, alegando que o imóvel estava desocupado e que é sua legítima proprietária.

A decisão de fls. 93/94, proferida em 14/10/2024, acolheu o pleito dos agravados, motivo pelo qual a recorrente novamente se insurgiu (fls. 174/180), trazendo novos elementos aos autos.

Nesta ocasião, alegou que, ao ser intimada em 16/12/2024 (fls. 194- de origem) acerca da obrigação de não fazer, o terreno já possuía uma residência edificada, conforme demonstram as fotos juntadas às fls. 187/192. Além disso, apresentou licença de obras datada de 16/09/2024 (fls. 181/186).

Em contrarrazões os agravados reiteraram os argumentos trazidos na inicial, todavia não impugnaram a questão relativa a construção da residência que já foi edificada pelos agravados no terreno, objeto da lide.

Neste cenário, não há, neste momento processual, urgência que justifique resguardar a posse dos agravados, haja vista que a agravante já edificou residência no local, encontrando-se a situação fática modificada.

Em razão disso, considerando a divergência existente, revela-se recomendável a instauração do contraditório e posterior instrução probatória na origem, a fim de dirimir adequadamente a controvérsia acerca da posse alegada pelas partes.

Em conclusão, a r. decisão é reformada para revogar a tutela de urgência concedida.

Ante o exposto, **DÁ-SE PROVIMENTO AO RECURSO.**

VIVIANI NICOLAU
Relator