



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000398485

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2012874-12.2025.8.26.0000, da Comarca de Mogi das Cruzes, em que são agravantes PROJETO MOSAICO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e TZE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, é agravado SEGUNDO HERNANDES SANCHES (ESPÓLIO).

ACORDAM, em 11ª 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(a), que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores MARCO FÁBIO MORSELLO (Presidente sem voto), WALTER FONSECA E RENATO RANGEL DESINANO.

São Paulo, 24 de abril de 2025.

JOSÉ WILSON GONÇALVES

Relator

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Agravo de Instrumento nº 2012874-12.2025.8.26.0000

Agravantes: Projeto Mosaico Empreendimentos Imobiliários LTDA; TZE Empreendimentos e Participações LTDA

Agravado: Segundo Hernandez Sanches

Comarca: Mogi das Cruzes - 5ª Vara Cível

Juiz: Gustavo Alexandre da Câmara Leal Belluzzo

Voto nº 4.453

TUTELA POSSESSÓRIA (OU TUTELA PROVISÓRIA).
AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. Decisão que concede tutela para interromper qualquer atividade desenvolvida na área do imóvel especificado. Insurgência dos réus. Acolhimento. Liminar possessória postulada pelo agravado indeferida em recurso anterior, com acórdão transitado em julgado. Ausência de novos elementos que justifiquem a concessão da tutela, ainda que, a esta altura, sob a roupagem de tutela provisória (procedimento comum).
Recurso provido, cassando-se a decisão recorrida.

Trata-se de agravo de instrumento interposto pelos réus *Projeto Mosaico Empreendimentos Imobiliários Ltda e TZE Empreendimentos*, em ação de reintegração de posse ajuizada por *Espólio de Segundo Hernandez Sanches*, contra decisão proferida a fls. 558-560, que defere parcialmente liminar para interromper toda e qualquer atividade desenvolvida na área do imóvel em discussão, nestes termos:

(...)

2 - Em continuidade, pelo poder geral da cautela e a fim de evitar prejuízo à terceiros, especialmente considerado que o imóvel da parte requerida se destina a implementação de empreendimento imobiliário, melhor revendo os autos e consideradas as alegações de sobreposição de área entre os imóveis da parte autora e da

parte requerida, reputo ser o caso de acolhimento em parte do pedido liminar para determinar que a parte requerida interrompa imediatamente toda e qualquer atividade desenvolvida na área do imóvel em discussão, inclusive de venda de terrenos à terceiros, sob pena de decretação de indisponibilidade de matrícula de nº 71.787.

(...)

As agravantes alegam que, em 2009, Maria Cristina Rodrigues Romero, a ré “Projeto Mosaico” e suas irmãs firmaram contrato de parceria para implantação de lotes residenciais no “Sítio 3 Marias”, parte do Sítio Rio Acima, de propriedade das irmãs. Para viabilizar o projeto, em 2011, adquiriram quotas da empresa TZE Empreendimentos, à qual Maria Cristina, com anuência das demais proprietárias, transferiu o imóvel, integralizando-o ao capital social. A operação foi legítima, pois as transmitentes eram as únicas proprietárias, conforme matrícula nº 51.932. A TZE Empreendimentos, atual titular, desmembrou a matrícula para viabilizar seus projetos. Ressaltam que a posse sempre foi exercida regularmente, primeiro pelos antigos proprietários, depois por Maria Cristina e, por fim, pela TZE, há mais de 40 anos. O Agravado jamais exerceu posse sobre a área, não havendo qualquer prova de sua ocupação. Imagens demonstram que o terreno permanece inabitado, sem sinais de uso. Sustentam a nulidade da decisão por violação à coisa julgada, pois o TJSP já havia condicionado a análise da liminar à audiência de justificação. Além disso, a liminar foi concedida de ofício, sem pedido específico e antes da audiência. No mérito, apontam a ausência dos requisitos dos arts. 561 e 562 do CPC, pois o agravado não comprovou posse. Alegam ainda que a paralisação da obra causará prejuízo ao cronograma de obras, aos trabalhadores e aos adquirentes. Requerem a anulação da decisão, com determinação de realização da audiência de justificação ou, subsidiariamente, sua reforma, ante a ausência de posse pelo agravado, afastando a liminar. Requerem, ademais, efeito suspensivo.

Fls. 57: Oposição ao julgamento virtual pelas agravantes.

Despacho que considera o recurso em ordem, concede efeito suspensivo e determina a intimação do agravado a fls. 60-63.

Contraminuta a fls. 67-71, na qual o agravado alega possuir escritura pública de propriedade do imóvel em seu nome, além de exercer a posse sobre o bem. Destaca que o mérito da ação, relativo ao direito possessório, não pode ser discutido neste recurso, sob pena de supressão de instância. Afirma que a decisão recorrida está correta, pois foi constatado pelo magistrado que a propriedade do imóvel está devidamente registrada em seu nome. Requer o não provimento do recurso.

É o relatório.

Passo a votar.

Do despacho que concede efeito suspensivo, consta:

No agravo de instrumento nº 2085731-27.2023.8.26.0000, distribuído a esta Câmara, a liminar possessória em favor do agravado foi indeferida, já tendo transitada em julgado, nos seguintes termos:

(...)

Tecidas essas considerações, não há evidências suficientes para, em sede de cognição não exauriente, modificar a decisão da magistrada de primeiro grau, que indeferiu ordem liminar para reintegração de posse, anotando-se, a propósito, que tal providência somente seria possível em caso de manifesta ilegalidade, não verificada no caso em testilha.

Não obstante a matrícula juntada aos autos (fls. 21/34), plantas topográficas (fls. 35/39), as fotografias (fls. 40/53) e descritivo fático e probatório constantes das peças processuais apresentadas, há dúvidas em relação à individualização do imóvel sobre o qual o requerente alega exercer posse, bem como em relação à própria caracterização do esbulho.

Como bem observado pela magistrada a quo, há “(...) necessidade

de definição sobre o exercício da melhor posse sobre o imóvel, é de se ponderar que se trata de área com extensão considerável, sem construções, a indicar inclusive a produção de prova pericial a fim de delimitar se eventual área ocupada efetivamente corresponde a imóvel pertencente ao autor, no que inviável o deferimento da medida liminar nesta fase processual. (...)” (fl. 85).

Tal matéria, portanto, deverá ser objeto de oportuna instrução, inclusive com eventual produção de prova testemunhal e pericial. Nessa senda, não há, deveras, prova segura do esbulho alegado, requisito essencial para a concessão da tutela.

(...)

Ante o exposto, dou parcial provimento ao recurso, para que o juízo de origem designe audiência de justificação prévia, nos termos do artigo 562 do Código de Processo Civil, para posterior reavaliação do pedido liminar de reintegração de posse.

Nesse contexto, os requisitos para a concessão da liminar permanecem não preenchidos, pois nenhum elemento novo foi apresentado nos autos. Ainda que o pedido seja analisado à luz do art. 300 do CPC, não se vislumbra a probabilidade do direito do agravado, pelos fundamentos já expostos. Ao contrário, a medida deferida impõe graves prejuízos aos agravantes, inviabilizando o andamento de obra de grande porte e acarretando perdas financeiras e materiais significativas.

Assim, **concedo o efeito suspensivo requerido.**

Esse despacho não foi infirmado por elementos novos, e não se infere equívoco de valoração, razão por que é caso de mantê-lo, a esta altura para dar provimento ao recurso.

Assim, **DÁ-SE PROVIMENTO ao recurso**, para cassar a decisão recorrida no que atina à tutela concedida, seja no âmbito do procedimento especial (tutela possessória), seja no âmbito de procedimento comum (tutela provisória).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

JOSÉ WILSON GONÇALVES
RELATOR