



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000404687

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2033531-72.2025.8.26.0000, da Comarca de Mairinque, em que são agravantes C2 NEGÓCIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, FINANCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, HMD EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e OCTO – ADMINISTRAÇÃO E INCORPORAÇÕES LTDA, são agravados JCV INTERMEDIações E TERRAPLANAGEM LTDA, ROGERIO DA SILVA RIOS e JOSÉ CICERO COSTA CLEMENTE.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 20ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ROBERTO MAIA (Presidente sem voto), LUIS CARLOS DE BARROS E REBELLO PINHO.

São Paulo, 28 de abril de 2025.

ÁLVARO TORRES JÚNIOR
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº: 57645

AGRV.Nº: 2033531-72.2025.8.26.0000

COMARCA: Mairinque

AGTE. : C2 Negócios e Participações Ltda. e outro

AGDO. : Rogério da Silva Rios e JCV Intermediações e Terraplanagem Ltda.

DECISÃO DA JUÍZA: Carla Carlini Catuzzo

[F]

POSSESSÓRIA - Liminar - Reintegração de posse de imóvel rural - Concessão - Inadmissibilidade - Hipótese em que não estão presentes os requisitos do art. 561 do CPC - Embora as fotos que instruem este recurso denotem recenticidade na montagem precária de um barraco no imóvel e possam, em tese, revelar o “periculum in mora” consubstanciado em eventual agressão à posse há menos de ano e dia, não se pode olvidar que o corréu Rogério da Silva Rios apresentou contraminuta e alegou ser apenas um prestador de serviço da corré JVC Intermediações de Negócios, que seria segundo ele a possuidora daquela área rural – Necessidade de se avançar em termos procedimentais, para a apuração da alegada posse anterior da agravante e do alegado esbulho possessório que teria sido praticado pelos réus - Manutenção do indeferimento da liminar pretendida – Recurso desprovido.

1. Agravo de instrumento contra a decisão que indeferiu reintegração liminar da autora agravante na posse do imóvel.

Sustenta a recorrente a admissibilidade da medida, pois estão presentes os requisitos do art. 560 do CPC.

Recurso processado sem efeito suspensivo ou ativo,

com manifestação do agravado e dispensa de requisição de informações ao juiz da causa.

2.1. Pretende a autora agravante ser reintegrada na posse de imóvel rural, cuja área é composta por três matrículas imobiliárias (nºs 4.150 com 15,66 hectares, 4.151 com 16,90 hectares e 4.475 com 9,27 hectares) todas do R. I. de Mairinque (cf. (cf. fls. 1-21 dos autos de origem).

Alega-se na petição inicial:

“As tentativas de invasão, no entanto, não cessaram, e, em 26 de novembro de 2024, o Autor C2 NEGOCIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, representado por CESAR AUGUSTO SANTOS PEREIRA, estava presente no local, realizando serviços de instalação de bloqueios e barreiras físicas com o objetivo exatamente de impedir o acesso ao imóvel por pessoas não autorizadas” e que “o Réu, na ocasião, representado por sua advogada, registrou boletim de ocorrência o qual alegou “ser vítima”, E ALEGANDO SER PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL, SEM, CONTUDO, APRESENTAR QUALQUER PROVA DOCUMENTAL QUE CORROBORASSE SUA ALEGAÇÃO” (cf. fl. 7 dos autos principais).

A decisão recorrida assim rejeitou a liminar (cf. fls. 124-125 dos mesmos autos):

“Trata-se de ação de MANUTENÇÃO DE POSSE com pedido de liminar, promovida por C2 NEGÓCIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, FINANCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, HMD EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e OCTO - ADMINISTRAÇÃO E INCORPORAÇÕES LTDA em face de ROGERIO DA SILVA RIOS e JCV INTERMEDIações E TERRAPLANAGEM LTDA alegando, em síntese, que são proprietárias e possuidoras de uma propriedade rural, composta por três matrículas (matrículas nº 4150, nº 4151 e nº 4475) do Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca. Informam as requerentes que, em abr/2024

identificaram movimentos de invasão no local, as quais não cessaram até que em nov/2024 a autora C2 negócios e participações, representada por César Augusto Santos Pereira estava presente no local, quando foi surpreendida por três indivíduos que se identificaram como proprietários do imóvel. Em razão disso, relata a autora que acionou a polícia e com a chegada dos policiais todos foram conduzidos à Delegacia. Tal episódio culminou na lavratura de Boletim de Ocorrência pelas partes (fls. 86/90 e fl. 91). A concessão de liminar em manutenção de posse submete-se à observância dos requisitos elencados no artigo 561 do Código de Processo Civil. No caso dos autos, as provas acostadas não servem, de forma isolada e sem outros elementos de convicção, para comprovar a posse anterior das autoras. Ademais, conforme se infere da narrativa apresentada e dos documentos acostados, neste momento processual não é possível ter certeza a que título o réu ocupa o imóvel. Sendo assim, prudente que se aguarde a regular instrução probatória, oportunidade em que este Juízo contará com mais elementos, possibilitando maior análise para apurar quem efetivamente exerce a posse do local. Ante o exposto, INDEFIRO a tutela pretendida. Cite-se e intime-se. Int.”

Conquanto não dependa a liminar (para o seu deferimento ou não) de prova exaustiva do direito, a ação possessória depende dos requisitos enumerados no art. 561 do CPC: (i) a posse do bem; (ii) a turbção ou o esbulho praticado pelo réu; (iii) a data da turbção ou do esbulho; (iv) a continuação da posse, embora turbada, na ação de manutenção, ou a perda da posse, na ação de reintegração.

A área rural que a agravante alega ser possuidora é composta por três matrículas, onde ela pretende implantar futuramente um loteamento, conforme se infere das fotos juntadas a fls. 121-122 dos autos principais, não sendo possível, neste momento processual, constatar a formação de juízo de probabilidade exigido para a concessão de tutela de urgência apenas com o exame dos documentos que instruíram a petição inicial (boletins de ocorrência policial e fotos).

Muito embora as fotos que instruem este recurso (cf. fls. 26-27) denotem recenticidade na montagem precária de um barraco no imóvel e possam, em tese, revelar o “periculum in mora” consubstanciado em eventual agressão à posse há menos de ano e dia – requisito que a doutrina recomenda para o deferimento da liminar (cf. Daniel Amorim Assumpção Neve, Novo CPC Comentado, ed. JusPODIVM, 3ª ed., 2018. p. 1038, em nota ao art. 562) –, não se pode olvidar, por outro lado, que o corréu Rogério da Silva Rios apresentou contraminuta neste recurso (cf. fls. 43-46) e alegou ser apenas um prestador de serviço da corré JVC Intermediações de Negócios, que seria segundo ele a possuidora daquela área rural.

Não há, neste cenário, como se deferir a liminar, sendo preciso avançar em termos procedimentais, para a apuração da alegada posse anterior da agravante e do alegado esbulho possessório que teria sido praticado pelos réus.

2.2. O corréu Rogério da Silva Rios pediu em sua manifestação a fls. 43-46 a sua exclusão do polo passivo da relação processual, por ser apenas preposto da corré JVC.

Essa questão ainda não foi submetida à apreciação do juiz da causa e não pode ser aqui apreciada para não haver supressão de um grau de jurisdição.

3. Posto isso, o meu voto nega provimento ao recurso.

ÁLVARO TORRES JÚNIOR
Relator