



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000414346

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2382084-14.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante DOMINGOS ALVES DOS SANTOS, são agravados COMPANHIA PAULISTA DE FERTILIZANTES e M&M CONSULTORIA MERCADOLOGICA LTDA.

ACORDAM, em 3ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento ao recurso. V. U. Dispensou sustentação oral o advogado Dr. Gilson Yukio Zyahana(OAB: 371902/SP).", de conformidade com o voto do Relator(a), que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores JOÃO PAZINE NETO (Presidente sem voto), MARIO CHIUVITE JUNIOR E DONEGÁ MORANDINI.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

VIVIANI NICOLAU
Relator
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº : 48173
AGRAVO Nº : 2382084-14.2024.8.26.0000
COMARCA : SÃO PAULO
AGTE. : DOMINGOS ALVES DOS SANTOS
AGDA. : M&M CONSULTORIA MERCADOLÓGICA
LTDA.
JUIZ DE ORIGEM: ADLER BATISTA OLIVEIRA NOBRE

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. Embargos de terceiro. Decisão agravada que deixou de apreciar o pedido de concessão de efeito suspensivo formulado pelo embargante. Inconformismo. Acolhimento. Elementos presentes nos autos que indicam o exercício da posse do bem pelo embargante desde 2007. Ausência de risco de dano a justificar a imediata imissão do arrematante na posse do imóvel. RECURSO PROVIDO”. (v. 48173).

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a decisão interlocutória proferida em **embargos de terceiro** (processo nº **1156264-82.2024.8.26.0100**), opostos por **DOMINGOS ALVES DOS SANTOS** em face de **M&M CONSULTORIA MERCADOLÓGICA LTDA.** e da **MASSA FALIDA DA COMPANHIA PAULISTA DE FERTILIZANTES**, que determinou que o agravante apresentasse a matrícula atualizada do imóvel cuja posse pretende defender, bem como determinou a manifestação do síndico da massa falida antes da análise do pedido de concessão de efeito suspensivo aos embargos.

O agravante afirma, em seu recurso, que o lote arrematado, objeto de mandado de imissão de posse nos autos nº 0001864-16.2013.8.26.0100, estaria localizado à Rua Frei Vicente Salvador, nº 146, no município de Teixeira de Freitas/BA. Contudo, a intimação para desocupação foi realizada por Oficial de Justiça em sua casa, situada no número 155 da mesma rua. Aduz que o loteamento em questão é irregular, de sorte que os lotes não teriam matrículas individualizadas. Contudo, todos eles estariam ocupados há mais de vinte anos por possuidores de boa-fé, não havendo que se falar na possibilidade de imediata imissão

na posse. Insiste que seria inviável aguardar a manifestação do síndico da massa falida, uma vez que o mandado de imissão na posse estaria na iminência de ser cumprido. Por tais razões pede a reforma da decisão agravada e a concessão do efeito suspensivo aos embargos de terceiro.

Por entender presentes o risco de dano grave de difícil ou impossível reparação e a probabilidade de provimento do recurso, pediu o ***deferimento de efeito suspensivo***.

O recurso é tempestivo e isento de preparo por ser o agravante beneficiário da Justiça Gratuita e representado nos autos pela douta **DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO**.

A distribuição se deu por **prevenção** pelo processo nº 0036476-77.2013.8.26.0100.

A decisão de fls. 27/29, proferida por este relator, **deferiu** o pedido de atribuição de efeito suspensivo ao recurso.

Houve **oposição** ao julgamento virtual (fls. 34).

A parte contrária foi intimada da interposição do recurso e apresentou contraminuta (fls. 43/50).

É O RELATÓRIO.

O recurso é provido.

A decisão agravada determinou que o agravante apresentasse a matrícula atualizada do imóvel que alega deter a posse, bem como determinou a manifestação do síndico da massa falida antes da análise do pedido de concessão de efeito suspensivo aos embargos.

O agravante afirma, em seu recurso, que o lote arrematado estaria localizado à Rua Frei Vicente Salvador, nº 146, no município de Teixeira de Freitas/BA. Contudo, a intimação para desocupação foi realizada por Oficial de Justiça em sua casa, situada no número 155 da

mesma rua. Aduz que o loteamento em questão é irregular, de sorte que os lotes não teriam matrículas individualizadas.

Afirma que todos os lotes estariam ocupados há mais de vinte anos por possuidores de boa-fé, não havendo que se falar na possibilidade de imediata imissão na posse. Insiste que seria inviável aguardar a manifestação do síndico da massa falida, uma vez que o mandado de imissão na posse estaria na iminência de ser cumprido.

Respeitado o entendimento adotado pelo Juízo *a quo*, a decisão agravada comporta reforma.

Conforme se verifica dos documentos que instruem a inicial, há dúvida razoável acerca da caracterização do imóvel cuja imissão na posse foi determinada, uma vez que o imóvel ocupado pelo agravante é situado à **Rua Frei Vicente Salvador, nº 155** (fls. 54/59 de origem) ao passo que a imissão na posse foi determinada sobre o imóvel de nº 146 da mesma rua.

Por outro lado, os elementos presentes nos autos de origem indicam, em análise preliminar, que a posse do agravante é datada, ao menos, desde janeiro de 2007 (fls. 57 de origem).

Tais elementos justificam, por ora, a suspensão da imissão da posse, uma vez que a necessidade de aguardar a manifestação do síndico da falência poderia acarretar dano grave à parte agravante.

Observa-se, por outro lado, que não é possível vislumbrar *periculum in mora* reverso, a justificar a imediata imissão do arrematante na posse do imóvel, a qual é objeto de discussão nos autos de origem, inclusive com alegação de usucapião (que não encerra objeto do presente recurso).

Nesse sentido:

“DIREITO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. USUCAPIÃO. DECISÃO MANTIDA.

I. Caso em Exame

1. Recursos de Agravo de Instrumento interpostos por Mario

Pinheiro Fernandes e outro contra decisão que indeferiu pedido de antecipação de tutela para imissão na posse de imóvel e determinou suspensão do feito por 180 dias, aguardando ação de usucapião alcançar mesmo estágio processual.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em (i) a alegação de falsidade do documento que fundamenta a ação de usucapião e (ii) a necessidade de imissão dos agravantes na posse do imóvel.

III. Razões de Decidir

3. A decisão agravada deve ser mantida, pois não há urgência na imissão de posse, dado o conhecimento tardio das edificações irregulares.

4. A probabilidade do direito dos agravantes está prejudicada pela necessidade de apuração da falsidade documental na ação de usucapião.

IV. Dispositivo e Tese 5.

Recurso desprovido.

Tese de julgamento:

1. A ausência de urgência justifica a manutenção da decisão.

2. A necessidade de apuração da falsidade documental impede a antecipação da tutela” (Agravado de Instrumento 2374532-95.2024.8.26.0000; Relator Desembargador VITOR FREDERICO KÜMPFEL; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Mongaguá - 1ª Vara; Data do Julgamento: 04/02/2025; Data de Registro: 04/02/2025, destaque não original)”.

Assim, a decisão agravada é reformada para deferir o pedido de efeito suspensivo, obstando a imissão da parte agravada na posse do imóvel até o julgamento dos embargos de terceiro de origem.

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

VIVIANI NICOLAU
Relator