



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000430444

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2374040-06.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que são agravantes MARIA APARECIDA DA SILVA e MARIA DE LOURDES DA SILVA, é agravado JOÃO CARLOS CHANE.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 9ª 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 da Relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores DANIELA CILENTO MORSELLO (Presidente), WILSON LISBOA RIBEIRO E LUIS FERNANDO CIRILLO.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

DANIELA CILENTO MORSELLO

Relatora

Assinatura Eletrônica

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2374040-06.2024.8.26.0000

AGRAVANTES: Maria Aparecida da Silva e outro

AGRAVADA: João Carlos Chane

COMARCA: Capital – Foro Regional de Vila Prudente

JUIZ: Cristiane Sampaio Alves Mascari Bonilha

VOTO Nº 17.042

AGRAVO DE INSTRUMENTO. IMISSÃO NA POSSE. TUTELA DE URGÊNCIA. Irresignação da ré contra a decisão que deferiu o pedido de desocupação liminar do imóvel. Acolhimento. Comprovação da propriedade do imóvel pelo autor. Parte ré, contudo, que apresentou reconvenção alegando direito de retenção, por ter erigido de boa-fé o imóvel onde reside há mais de 20 anos, com anuência do autor. Questão controvertida. Manutenção da situação fática atual. Tutela de urgência revogada. Recurso provido.

Trata-se de agravo de instrumento interposto em face da r. decisão (fls. 185 dos autos de origem), que, em ação de imissão na posse, manteve a decisão anterior que concedeu a liminar para determinar a notificação dos réus para desocuparem o imóvel, no

prazo de 20 (vinte) dias, sob pena de desocupação coercitiva, indeferindo a tutela de urgência formulada pelas rés para que sejam mantidas no bem.

Sustentam as agravantes, em suma, que residem no imóvel há mais de 20 anos e foram surpreendidas com o ajuizamento da ação de usucapião extraordinária por Pedro Chane Aguilar em 2014, estando a posse do bem sendo discutida desde então. Refere que o agravado, que é proprietário de diversos imóveis, não demonstrou nenhuma urgência apta a ensejar a liminar. Aduzem que agiram de boa-fé ao construírem sua moradia no local, pois sempre acreditaram que eram possuidores. Acrescentam que se encontram em situação de extrema vulnerabilidade social e que no local residem pessoas idosas de baixa renda, que não dispõem de alternativa habitacional. Acrescentam, ainda, que há que se discutir no processo principal o direito às benfeitorias construídas no bem.

Forte nessas premissas, requerem a concessão do efeito suspensivo ao recurso e, ao final o seu provimento para que sejam mantidas no imóvel até ulterior decisão, onde será deliberado por definitivo se têm direito ou não às benfeitorias realizadas no imóvel.

Foi concedido o efeito suspensivo ao recurso (fls. 60/62) e o agravado apresentou contraminuta (fls. 66/72 dos autos de origem).

Recurso tempestivo, isento de preparo (fls. 185 dos autos de origem), sem oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Inicialmente cumpre ressaltar que não é o caso de intervenção do Ministério Público, nos termos do artigo 178 do Código de Processo Civil, pois as partes são capazes e a demanda versa sobre interesse particular.

Como é cediço, a tutela de urgência deve ser concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo, nos termos insculpidos no artigo 300 do Código de Processo Civil.

No que tange ao primeiro requisito, *“ainda que não se exija certeza jurídica sobre o direito do autor, há que se ter ao menos aparência desse direito, e, por isso, o juiz faz a apreciação da existência da pretensão do autor em um juízo de cognição sumária, e não exauriente”* (Código de Processo Civil Anotado, Editora GZ, 2016, Coord. **JOSÉ ROGERIO CRUZ E TUCCI, MANOEL CAETANO FERREIRA FILHO, RICARDO DE CARVALHO APRIGLIANO, ROGÉRIA FAGUNDES DOTTI, SANDRO GILBERT MARTINS**).

A propósito, também lecionam **NELSON NERY JUNIOR E ROSA MARIA DE ANDRADE NERY**: *“Duas situações distintas e não cumulativas entre si, ensejam a tutela de urgência. A primeira hipótese autorizadora dessa antecipação é o periculum in mora, segundo expressa disposição do CPC 300. Esse perigo, como requisito para a concessão da tutela de urgência, é o mesmo elemento de risco que era exigido no sistema do CPC/1973, para a concessão de qualquer medida cautelar ou em alguns casos de antecipação de tutela.*

Também é preciso que a parte comprove a existência da plausibilidade do direito por ela afirmado (fumus boni iuris). Assim, a tutela de urgência visa assegurar a eficácia do processo de conhecimento ou do processo de execução” (Comentários ao Código de Processo Civil, Editora Revista dos Tribunais, 2015, p.857/858).

No caso em testilha, respeitado o entendimento do juízo *a quo*, aludidos requisitos não estão presentes.

Com efeito, depreende-se dos autos de origem que o autor é proprietário do imóvel objeto da presente demanda, que foi doado por seu irmão, Pedro Chane Aguilar, no ano de 2021, consoante se extrai da respectiva matrícula (fls. 14/16 dos autos de origem).

Pedro Chane Aguilar, por sua vez, havia adquirido a propriedade por usucapião, reconhecido por sentença prolatada em julho de 2020 (fls. 73/76 destes autos). Nestes autos, ficou consignado que a agravante Maria Aparecida da Silva era comodataria do imóvel, com declaração por ela firmada neste sentido.

Em 2022, ela ajuizou ação rescisória visando à desconstituição daquela sentença, alegando, dentre outros argumentos, que assinou o contrato de comodato sem conhecimento e que houve simulação entre os irmãos Pedro e João. Todavia, a ação foi julgada improcedente pela 10ª Câmara de Direito Privado (fls. 80/86 destes autos).

Transitado em julgado o acórdão, o agravado ajuizou esta ação de imissão de posse, cuja liminar foi deferida e, posteriormente, mantida, após a parte demandada ter apresentado reconvenção, alegando direito de retenção.

Todavia, não agiu a magistrada de primeiro grau com o seu costumeiro, posto que as agravantes alegam que erigiram o imóvel onde residem há mais de 20 (vinte) anos de boa-fé, com a anuência do agravado, apresentando algumas notas fiscais, inclusive datada de 1999 (fls. 08), a fim de demonstrar o alegado.

Portanto, a questão atinente ao direito de retenção é controvertida, não se afigurando viável, nesse momento processual, a imissão liminar do autor na posse do bem.

No mais, o cabimento ou não desse direito no caso concreto deverá ser apreciado pelo magistrado de primeiro grau, revelando-se mais prudente a manutenção da situação fática atual até a vinda de maiores elementos acerca do tema.

A propósito, já se pronunciou este E. Tribunal de Justiça em casos análogos:

Agravo de Instrumento. Ação de Reintegração de Posse. Decisão que deferiu a reintegração liminar de posse ao autor. Inconformismo. Ausentes os pressupostos necessários à tutela liminar de reintegração. Necessidade de se aguardar melhor instrução dos autos. Comodato verbal. Contestação em que se argui edificação de imóvel, com direito de

retenção por benfeitoria. Dúvida que impõe manter a situação fática reinante. Decisão reformada. Agravo provido.

(Agravo de Instrumento nº 2220445-84.2024.8.26.0000; Relator Hélio Nogueira; 22ª Câmara de Direito Privado; j. 10/08/2024).

Por conseguinte, de rigor o provimento do recurso para revogar a tutela de urgência concedida.

Pelo exposto, **dá-se provimento ao recurso.**

DANIELA CILENTO MORSELLO

Relatora