



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000433026

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2028199-27.2025.8.26.0000, da Comarca de Guarujá, em que é agravante GENERAL RONDON INCORPORADORA LTDA, são agravados JAQUELINE SANTOS SCHMIDT e ALDO FRANCISCO SCHMIDT.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 25ª 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 HUGO CREPALDI (Presidente sem voto), JOÃO ANTUNES E RODOLFO CESAR MILANO.

São Paulo, 5 de maio de 2025.

MARY GRÜN
Relatora
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 37426

AGRV. Nº: 2028199-27.2025.8.26.0000

COMARCA: GUARUJÁ

AGTE.: GENERAL RONDON INCORPORADORA LTDA.

AGDO.: JAQUELINE SANTOS SCHMIDT E OUTRO

Agravo de instrumento – Reintegração de posse - Alienação fiduciária de imóvel - Indeferimento de liminar - Há prova da consolidação da propriedade e de realização, sem interessados, de leilão extrajudicial - Ação de cobrança de despesas de condomínio é prova de que os agravados ocupam indevidamente o imóvel em prejuízo à agravante e aos demais condôminos - Dá-se provimento ao recurso.

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento contra decisão que, em ação de reintegração de posse (alienação fiduciária de imóvel) proposta por General Rondon Incorporadora Ltda. em face de Jaqueline Santos Schmidt e outro, indeferiu liminar.

Recorre a autora.

Sustenta que a indevida ocupação do imóvel lhe causa prejuízos. Lembra que está em recuperação judicial, que a consolidação da propriedade ocorreu em agosto/2023 e que não houve interessados nos leilões extrajudiciais. Aduz que o trâmite de ação de cobrança de cotas condominiais não impede a concessão de liminar.

Tempestivo, o recurso foi regularmente processado.

É o relatório.

A autora diz que o imóvel era objeto de alienação fiduciária, que houve a consolidação da propriedade e que os réus ainda o ocupam (fls. 4).

Alega que houve tentativas extrajudiciais para a desocupação e que os réus se recusam a deixá-lo (fls. 6).

Afirma que há taxas condominiais em aberto desde 2013, objeto de ação de cobrança.

A r. decisão agravada indeferiu a liminar para imediata reintegração de posse porque está *“em andamento, ação de cobrança de cotas condominiais devidas pela unidade objeto desta ação, a qual se encontra em estágio avançado e com disputas acerca da posse do imóvel. Esta questão, portanto, deverá ser objeto de deliberações naquele feito, no qual, diga-se, a ora autora já se habilitou e vem acompanhando e peticionando para fins de garantir os seus direitos”* (fls. 145 dos originais).

Em que pese esse respeitável entendimento, há prova da averbação da consolidação da propriedade em agosto de 2023 e de que não houve interessado nos leilões extrajudiciais realizados em maio/2024 (fls. 50 e 113/114 dos originais).

A existência de ação de cobrança de taxas condominiais pelo Condomínio em face dos ora réus confirma que eles ocupam indevidamente o imóvel em detrimento da autora e dos demais condôminos.

Dessa forma, é o caso de imediata reintegração de posse.

Pelas razões expostas, dá-se provimento ao recurso.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

MARY GRÜN

Relatora