



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

2025.0000436545

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2115665-59.2025.8.26.0000, da Comarca de Peruíbe, em que são agravantes MAGDA HIROKO ENJIU SHIMADA e SUSETE FUMIKO ENJIU FALEIROS BARBOSA, é agravado OCUPANTES DESCONHECIDOS DO IMÓVEL.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª 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 da relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ALVARO PASSOS (Presidente sem voto), HERTHA HELENA DE OLIVEIRA E JOSÉ CARLOS FERREIRA ALVES.

São Paulo, 6 de maio de 2025.

ANA PAULA CORRÊA PATIÑO

Relatora

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

Agravo de Instrumento nº 2115665-59.2025.8.26.0000

**Agravantes: Magda Hiroko Enjiu Shimada e Susete Fumiko Enjiu Faleiros
Barbosa**

Agravado: Ocupantes Desconhecidos do Imóvel

MM. Juíza de Direito: Danielle Camara Takahashi Cosentino Grandinetti

Comarca de Peruíbe - Foro de Peruíbe - 2ª Vara

Voto nº 6123

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO REIVINDICATÓRIA.

I – CASO EM EXAME.

1. Agravo de instrumento interposto pelas Autoras contra r. decisão que indeferiu pedido da tutela de urgência por elas postulado, no que pertine à imediata imissão na posse do imóvel e consequente desocupação do bem pelos Agravados.

II - QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão versa sobre a possibilidade de ser deferida, liminarmente, a imediata imissão das Agravantes na posse do imóvel, ordenando aos Agravados sua desocupação e entrega do bem, sob pena de multa diária.

III RAZÕES DE DECIDIR

3. A controvérsia recursal se restringe ao preenchimento dos requisitos para a concessão de tutela de urgência, nos termos do art. 300 do CPC, indeferida na origem. 4. As tutelas antecipadas, de urgência, ou de evidência, constituem exceção ao sistema processual civil que privilegia o contraditório. 5. Para que as tutelas de urgência sejam concedidas, exige-se a presença simultânea: (a) de elementos que evidenciem a probabilidade do direito alegado e (b) de perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo. 6. Na hipótese dos autos, necessário aferir melhor a natureza da ocupação, bem como da posse pelos Agravados, inexistindo urgência que justifique a imediata concessão da liminar, antes da formação do contraditório. 7. Pretensão com caráter satisfativo e irreversível, expressamente vedada pelo art. 300, § 3º, do CPC, diante do próprio objeto da demanda, recomendando-se, no caso, que seja preservado o devido processo legal e a situação fática, até a instauração do contraditório nos autos de origem.

IV DISPOSITIVO E TESE.

8. DECISÃO MANTIDA – RECURSO NÃO PROVIDO.

Tese de julgamento: “As tutelas antecipadas, de urgência, ou de



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

evidência, constituem exceção ao sistema processual civil que privilegia o contraditório.”

Dispositivo legal citado: CPC, art. 300.

Jurisprudência relevante citada: TJSP; Agravo de Instrumento 2203287-16.2024.8.26.0000; Relator (a): José Aparício Coelho Prado Neto; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; em 28/11/2024; Agravo de Instrumento 2245304-67.2024.8.26.0000; Relator (a): Enéas Costa Garcia; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; em 10/09/2024; Agravo de Instrumento 2156610-59.2023.8.26.0000; Relator (a): Claudio Godoy; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; em 03/06/2024; Agravo de Instrumento 2149762-22.2024.8.26.0000; Relator (a): Maria do Carmo Honório; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; em 29/05/2024.

Vistos.

Cuida-se de Recurso de Agravo de Instrumento interposto por Magda Hiroko Enjiu Shimada e Susete Fumiko Enjiu Faleiros Barbosa contra a r. decisão de e-fls. 38/39, que nos autos da Ação Reivindicatória ajuizada pelas Agravantes contra “Ocupantes Desconhecidos do Imóvel”, ora Agravados, foi proferida nos termos a seguir: *“Somente em situações excepcionais de tutelas de urgência é que o contraditório pode ser protraído para um segundo momento. Com efeito, no juízo de cognição sumária a que se submete o pedido, faltam, ao menos por ora, elementos que justifiquem a concessão da medida de urgência. Os documentos que acompanham a inicial não são suficientes para conferir plausibilidade ao argumento da parte autora, ainda mais considerando o longo transcurso do tempo. Os fatos são controvertidos e somente podem ser melhor analisados sob o contraditório. Assim, aguarde-se a formação do contraditório para apreciação da tutela de urgência requerida. Diante do exposto, **INDEFIRO** a tutela provisória”* (destaque no original).

Irresignadas, insurgem-se as Autoras, narrando que o imóvel matriculado sob nº 116.081 perante o Cartório de Registro de Imóveis de Peruíbe/SP era de propriedade de seus genitores, já falecidos,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

transmitindo-se o domínio em seu favor por força do princípio da *saisine*.

Afirmam terem notificado extrajudicialmente os ocupantes do imóvel em 06/08/2024 exigindo a desocupação no prazo de 10 dias, sem que a medida lograsse êxito, pleiteando a tutela de urgência para que os Agravados fossem compelidos a desocupar o bem, sob pena de multa diária, com o objetivo de resguardar seu direito de propriedade, o que foi indeferido pela r. decisão agravada.

Sustentam não ter sido observado o princípio constitucional do direito de propriedade, bem como que a ocupação por terceiros, sem qualquer autorização das legítimas proprietárias, caracterizaria, por si só, a posse injusta, alegando que a privação contínua do imóvel impediria de exercerem os atributos do domínio, expondo o bem a riscos de deterioração, alienação irregular ou consolidação de posse adversa que poderá dificultar sua recuperação futura.

Requerem o deferimento, liminar, da tutela liminar provisória de urgência, determinando que os Agravados desocupem o imóvel litigioso, em 15 dias, sob pena de multa diária de R\$ 1.000,00, e ao final, para que o recurso seja provido, reformando-se a r. decisão agravada, para deferir a tutela provisória de urgência, com a ordem de desocupação do imóvel e imissão de posse das Agravantes.

Presentes os requisitos, foi possível o juízo positivo de admissibilidade, estando o recurso em condições de julgamento direto.

É o relatório.

Fundamento e decido.



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

De proêmio, na esteira dos Temas n.º 376 e 377, do E. Superior Tribunal de Justiça, dispensa-se a intimação da parte agravada para apresentar resposta, porquanto a presente decisão a beneficia, preservado o princípio do contraditório, privilegiando-se, ainda, o princípio da celeridade processual, a permitir a pronta análise do mérito recursal.

Tecida essa ponderação, deixo de apreciar o pedido de atribuição de efeito excepcional à presente irresignação ora manejada e, passo, portanto, ao julgamento direto do mérito do inconformismo.

Em que pese as alegações das Agravantes, sua irresignação não merece prosperar, haja vista que a r. decisão combatida está correta ao reconhecer prematura a concessão da medida de urgência pleiteada, antes da formação do contraditório, por envolver o próprio mérito da ação, a qual só se justifica em situações especiais, em que o tempo necessário para prévio exercício do direito de defesa possa comprometer o resultado da tutela jurisdicional.

Com efeito, ao que se colhe do quanto afirmado pelas Agravantes na exordial, seus falecidos genitores, Hirofumi Enjiu e Yoneco Enjiu, eram legítimos proprietários tabulares do imóvel objeto do litígio, narrando que com o falecimento de Yoneco, o imóvel passou a ser ocupado clandestinamente, impedindo as recorrentes de exercerem seu direito de propriedade.

Nesse cenário, conforme afirmado pelas próprias Agravantes, a despeito de sua genitora ter falecido em 04/01/2016 (e-fls. 3 e e-fls. 13 – na origem), notificaram os ocupantes do imóvel tão somente em 06/08/2024, ajuizando a Ação Reivindicatória, todavia, apenas em 03/02/2025.

Efetivamente, segundo se entende,

considerando a necessidade de melhor aferir a natureza da ocupação, bem como da posse pelos Agravados, não há urgência que justifique a imediata concessão da liminar, privando as Agravantes da posse de um imóvel que, ao que consta, não é ocupado pelos proprietários por mais de nove anos, não sendo demais rememorar que o Juízo *a quo* indeferiu a tutela de urgência, fundando-se na ausência de risco ao resultado útil do processo, a justificar a imediata desocupação do bem, antes da formação do contraditório.

Destarte, a controvérsia recursal se restringe ao preenchimento dos requisitos concernentes à concessão de tutela de urgência, nos termos do art. 300 do CPC, indeferida na origem.

Como se sabe, as tutelas antecipadas, sejam elas de urgência, ou de evidência, constituem uma exceção ao sistema processual civil que privilegia o contraditório. No caso específico das tutelas de urgência, para que sejam concedidas, exige-se a presença simultânea: (a) de elementos que evidenciem a probabilidade do direito alegado pela parte e (b) de perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo.

Assim, em decorrência da própria natureza excepcional da medida, é necessário que referidos requisitos autorizadores estejam demonstrados já em etapa de cognição sumária, ausentes, contudo, na hipótese vertente.

Deveras, embora plausíveis as alegações deduzidas pelas Agravantes quanto à propriedade do imóvel consoante os documentos que instruíram a inicial, em especial, a certidão da matrícula imobiliária (e-fls. 14/15 – origem), repise-se, é necessário apurar a natureza da posse pelos Agravados e não se divisa situação de urgência a autorizar a concessão da medida postulada, porquanto os fatos narrados pelas recorrentes demandam respeito ao contraditório e a produção de provas a ensejar a imissão



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

na posse do imóvel, não sendo possível, por ora, o deferimento da tutela provisória pleiteada.

Ressalte-se que no caso dos autos, no contexto apresentado e diante da situação fática passível de controvérsia, é inviável o deferimento da tutela de urgência pleiteada com fundamento apenas na versão dos fatos apresentados pela parte agravante e fundada em cognição sumária.

A mera privação do imóvel não consiste em situação de urgência que impeça minimamente o regular processamento da demanda, ausente qualquer circunstância a demandar imediata intervenção na ocupação do bem, não se vislumbrando risco de dano grave de difícil ou impossível reparação, decorrente da não expedição imediata do mandado de imissão na posse, mormente porquanto, como bem reconhecido pelo Juízo oficiante, não restou minimamente demonstrada a posse injusta, inexistindo, igualmente, elementos de convicção sumária de que as recorrentes dependam do imóvel para fixação de sua residência, o que robustece o acerto do indeferimento da medida excepcional.

Ademais, ao reverso do que defendem as Agravantes, de fato sua pretensão possui caráter satisfativo e irreversível, expressamente vedado pelo art. 300, § 3º, do CPC, diante do próprio objeto da demanda, qual seja, a imissão na posse do imóvel, com a desocupação do local pela parte agravada, emanada da pretensão inerente aos direitos de propriedade, recomendando-se, no caso, que seja preservado o devido processo legal e a situação fática até então existente, com a instauração do contraditório nos autos de origem, especialmente porque mudanças na situação possessória de imóveis demandam um estudo minucioso, especialmente em relação aos prejuízos que a sua reversão pode causar.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

Nessa linha de compreensão, ausente a demonstração do perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo, indevido o deferimento da tutela de urgência para determinar a imissão imediata das Agravantes na posse do imóvel, não se vislumbrando prejuízo que possa advir de observar-se o regular trâmite do processo, com a instauração do contraditório e eventual dilação probatória.

Maior seria o perigo reverso, caso fosse autorizada a desocupação da parte agravada do imóvel cuja natureza da posse, por ora, resta desconhecida.

Colaciono, sobre o tema, o entendimento perfilhado por este E. Tribunal de Justiça:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO – Ação de Imissão na Posse c/c Rescisão Contratual – Decisão que indeferiu o pedido liminar para imediata imissão na posse do imóvel “sub judice” – Inconformismo da autora – Alegação de que a notificação prévia não é condição indispensável ao deferimento da medida, havendo previsão contratual – Descabimento – Ausência de urgência para concessão da medida liminar – Prudente que se aguarde a regular instalação do contraditório e a instrução probatória – Recurso desprovido.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2203287-16.2024.8.26.0000; Relator (a): José Aparicio Coelho Prado Neto; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; em 28/11/2024).

“Agravo de instrumento. Ação de obrigação de fazer c/c declaratória de inexigibilidade de débito e pedido de imissão na posse. Assistência judiciária. Decisão que determina a

comprovação da hipossuficiência financeira para posterior apreciação da justiça gratuita. Despacho de mero expediente, sem conteúdo decisório, a impedir o conhecimento da questão neste recurso. Inteligência do art. 1.001 do CPC/2015. Agravo de Instrumento não conhecido nesta parte. Tutela de urgência. Indeferimento de liminar inaudita altera parte. Manutenção. Ausência dos pressupostos do art. 300 do CPC. Inversão da ordem normal do processo, com supressão do contraditório, que somente se justifica em face de situação de perigo de que a citação da parte requerida venha a comprometer a eficácia do provimento ou que a demora na efetivação da citação acarrete inutilidade da medida. Inexistência de situação de urgência apta a justificar alteração da situação de fato. Necessidade da instrução processual. Recurso desprovido na parte conhecida.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2245304-67.2024.8.26.0000; Relator (a): Enéas Costa Garcia; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; em 10/09/2024).

“Agravo de instrumento. Imissão na posse. Tutela de urgência. Decisão que deferiu liminar pleiteada para o fim de determinar a desocupação do imóvel. Perigo de demora não evidenciado. Decisão revista. Recurso provido.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2156610-59.2023.8.26.0000; Relator (a): Claudio Godoy; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; em 03/06/2024).

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. TUTELA DE URGÊNCIA. PEDIDO LIMINAR DE IMISSÃO



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

NA POSSE DO BEM. INDEFERIMENTO. REQUISITOS DO ART. 300 DO CPC. NÃO PREENCHIMENTO. RISCO, ADEMAIS, DE DANO INVERSO À PARTE REQUERIDA. DILAÇÃO PROBATÓRIA. NECESSIDADE. PRECEDENTES. TUTELA DE EVIDÊNCIA. REQUISITOS DO ART. 311, INCISOS II E IV, DO CPC. NÃO PREENCHIMENTO. DECISÃO MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2149762-22.2024.8.26.0000; Relator (a): Maria do Carmo Honório; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; em 29/05/2024).

Como bem asseverado pelo Juízo monocrático: *“em que pese as alegações da parte requerente, é fato que a injusta posse não restou demonstrada, sendo matéria que somente poderá ser dirimida com a análise do mérito. Importante ressaltar que a antecipação Inaudita altera pars é providência de exceção, recomendada, apenas, quando a parte requerida puder tornar ineficaz a medida ou quando a urgência indicar a necessidade de concessão imediata, hipóteses que não restaram demonstradas. Além disso, necessário aguardar a instrução processual, até mesmo para que a tutela deferida não se revista de caráter satisfativo, substituindo-se à própria apreciação do mérito da demanda.”*

Portanto, nos estreitos limites de cognição deste recurso, impõe-se que se aguarde o contraditório, quando se poderá contar com melhores elementos de convicção para analisar a viabilidade da medida pretendida, o que inclusive já foi sinalizado pelo próprio Juízo oficiante.

Desse modo, correta a r. decisão guerreada, que resta mantida, sem prejuízo do quanto se vier a apreciar ao longo do feito,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

conforme venham a ser as manifestações das partes e o andamento da instrução.

Ficam as partes cientificadas de que o julgamento dos embargos de declaração, eventualmente opostos em face do presente acórdão, será realizado nos termos da Resolução nº 549/2011, do Órgão Especial desta Corte, publicada no DJe de 25 de agosto de 2011, facultada a manifestação contrária, em 10 (dez) dias.

Para viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e especial, considero prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando o entendimento pacificado pelo C. Superior Tribunal de Justiça de que, tratando-se de prequestionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida.

Isso posto, por meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação supra.

CORRÊA PATIÑO
Relatora