



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
12ª Câmara de Direito Privado

Registro: 2025.0000442970

A C Ó R D ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Agravo de Instrumento nº 2079812-86.2025.8.26.0000, da Comarca de Bauru, em que é agravante MARCOS PAULO RODRIGUES, é agravado ADEMAR GOMES DE ALMEIDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da(o) 12ª 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 Excelentíssimos Desembargadores JACOB VALENTE (Presidente sem voto), CASTRO FIGLIOLIA E MARCO PELEGRINI.

São Paulo, 7 de maio de 2025

(assinatura digital)

SANDRA GALHARDO ESTEVES

Desembargadora – Relatora.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
12ª Câmara de Direito Privado

Voto nº 40.102

Agravo de Instrumento nº 2079812-86.2025.8.26.0000

Comarca de Bauru / 7ª Vara Cível

Juiz(a): Jayter Cortez Júnior

Agravante(s): Marcos Paulo Rodrigues

Agravado(a)(s): Ademar Gomes de Almeida

POSSESSÓRIAS. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. CONCESSÃO DE TUTELA DE URGÊNCIA, PARA O FIM DE REINTEGRAR O AUTOR NA POSSE DO IMÓVEL DISPUTADO. MANUTENÇÃO.

O autor comprovou de forma suficientemente estreme de dúvidas o exercício anterior da posse sobre o imóvel disputado. De outra banda, o réu não logrou demonstrar e nem esclarecer a que título vem ocupando o imóvel. Presume-se que o invadiu. Disso desponta a probabilidade do direito invocado pelo autor. E o perigo da demora é mais do que evidente, porquanto o autor se encontra despojado da posse de seu imóvel por pessoa que está a ocupá-lo sem justo título. A permanência do réu no imóvel implicará maiores prejuízos ao autor, considerando que, aparentemente, o réu, beneficiário da assistência judiciária gratuita, não terá condições financeiras de indenizar o período de ocupação indevida.

Agravo não provido.

Vistos,

1. Trata-se de recurso de Agravo, interposto sob a forma de instrumento, contra a r. decisão que, nos autos da ação de reintegração de posse que ADEMAR GOMES DE ALMEIDA move em face de MARCOS PAULO, deferiu a tutela de urgência pleiteada pelo autor, reintegrando-o, desde logo, na posse do imóvel disputado.

O autor narra na inicial que é proprietário e possuidor do imóvel localizado na Rua Saint Martin, 13-10, Município de Bauru. Em janeiro de 2022 tomou conhecimento de que o imóvel havia sido invadido. Solicitou ao réu a desocupação do imóvel, concedendo-lhe o prazo de trinta dias para fazê-lo. Não obstante, o réu se recusou a desocupar o bem. Pede a reintegração na posse do imóvel (mormente em sede liminar, *initio litis*) e



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
12ª Câmara de Direito Privado

a condenação do réu ao pagamento de alugueres, devidos durante o tempo de ocupação indevida.

A ação foi ajuizada na Comarca de Itatinga, em novembro de 2022.

Determinou-se a redistribuição da ação para a Comarca de Bauru.

Redistribuído o feito, determinou-se a emenda da petição inicial, para (1) atribuição do correto valor à causa e (2) comprovação do exercício anterior da posse.

A inicial foi emendada em janeiro de 2023.

O nobre magistrado *a quo* entendeu que o autor tomou conhecimento da ocupação do imóvel em janeiro de 2022. Logo, no presente momento, tem-se que escoado o prazo de ano e dia, obstáculo à concessão da medida liminar. E não há que se falar em deferimento da liminar em face da propositura da ação antes do referido prazo, tendo em vista que o transcurso deste se deu em virtude de atos praticados pelo próprio autor, conforme se observa o equívoco na distribuição da ação e a necessidade de emenda da inicial, inclusive com pedido de prazo para cumprimento desta. No mais, verifico que há informação nos autos de que o réu fora abrigado no imóvel em questão por terceiros, ciente o autor acerca de tal situação, razão pela qual conveniente estabelecer o contraditório. Assim, indeferiu a reintegração do autor na posse do imóvel, *in limine litis*.

Aquela decisão foi desafiada por recurso de Agravo de Instrumento, ao qual negou-se provimento (TJSP; Agravo de Instrumento 2009391-42.2023.8.26.0000; Relatora SANDRA GALHARDO ESTEVES; Órgão Julgador: 12ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 21/04/2023).

Em contestação, o réu alega que o autor não comprovou o anterior exercício da posse sobre o imóvel.

Foi realizada audiência de conciliação.

Restando infrutífera a conciliação, e estabelecido o



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

12ª Câmara de Direito Privado

contraditório, o nobre magistrado *a quo* reapreciou o pedido de tutela de urgência formulado pelo autor. Entendeu que ele comprovou por documentação idônea e não impugnada especificamente que é proprietário do imóvel e exercia regularmente sua posse, dando-o em locação até o ano de 2019. Por sua vez o réu, que reconhece ter ingressado no imóvel, não trouxe qualquer justificativa jurídica a tanto. É, aparentemente, mero invasor do imóvel que não o desocupou conquanto notificado, a caracterizar o esbulho. Assim, deferiu a tutela de urgência pleiteada pelo autor, reintegrando-o, desde logo, na posse do imóvel disputado.

Inconformado, o réu recorre. Repisa a mesma tese já expendida em sua peça de defesa. Pugna pelo provimento do recurso para reforma da r. decisão agravada.

O recurso foi recebido sem atribuição de efeito suspensivo.

Sem contraminuta.

É o relatório do essencial.

2. O recurso não comporta provimento.

A tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo (CPC, art. 300, *caput*).

No caso concreto, o autor comprovou de forma suficientemente estreme de dúvidas o exercício anterior da posse sobre o imóvel disputado.

De outra banda, o réu não logrou demonstrar e nem esclarecer a que título vem ocupando o imóvel. Presume-se que o invadiu.

Disso desponta a probabilidade do direito invocado pelo autor.

E o perigo da demora é mais do que evidente, porquanto o autor se encontra despojado da posse de seu imóvel por pessoa que está a ocupá-lo sem justo título. A permanência do réu no imóvel implicará maiores prejuízos ao autor, considerando que, aparentemente, o réu, beneficiário da assistência judiciária gratuita, não terá condições



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
12ª Câmara de Direito Privado

financeiras de indenizar o período de ocupação indevida.

3. Em face do exposto, nega-se provimento ao Agravo.

(assinatura digital)
SANDRA GALHARDO ESTEVES
Desembargadora – Relatora.