



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
9ª Câmara de Direito Privado

Registro: 2025.0000444555

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2070018-41.2025.8.26.0000, da Comarca de Araçatuba, em que são agravantes APARECIDA PEREIRA TEIXEIRA (INVENTARIANTE) e GERMINO GOMES DOS SANTOS (ESPÓLIO), é agravado CONSTRUTORA ARAÇATUBA.

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 do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores DANIELA CILENTO MORSELLO (Presidente) E CÉSAR PEIXOTO.

São Paulo, 7 de maio de 2025.

ALEXANDRE LAZZARINI
Relator
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
9ª Câmara de Direito Privado

Voto nº 32612

Agravo de Instrumento nº 2070018-41.2025.8.26.0000

Comarca: Araçatuba (4ª Vara Cível)

Juiz(a): Rodrigo Chammes

Agravantes: Aparecida Pereira Teixeira e Germino Gomes dos Santos

Agravado: Construtora Araçatuba

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO PROVISÓRIO DE SENTENÇA QUE JULGOU PROCEDENTE AÇÃO POSSESSÓRIA MOVIDA PELA EXEQUENTE/AGRAVADA E IMPROCEDENTE A AÇÃO DE USUCAPIÃO DO ESPÓLIO AGRAVANTE. DECISÃO QUE DETERMINOU A EXPEDIÇÃO DE MANDADO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. REFORMA. TÍTULO EXEQUENDO QUE CONDICIONOU A EXPEDIÇÃO DO MANDADO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE AO TRÂNSITO EM JULGADO DA SENTENÇA. PEDIDO DE CUMPRIMENTO PROVISÓRIO DO TÍTULO EXECUTIVO FUNDADO NO SUPOSTO ABANDONO DO IMÓVEL, NÃO DEMONSTRADO PELA EXEQUENTE. FOTOGRAFIAS APRESENTADAS PELO ESPÓLIO AGRAVANTE QUE INDICAM QUE O IMÓVEL ESTÁ OCUPADO, CUIDADO E COM PLANTIO DE SOJA PRESTES A SER COLHIDO. DISPUTA PELO IMÓVEL QUE PERDURA DESDE 2012. PENDÊNCIA DE AGRAVO CONTRA DECISÃO DENEGATÓRIA DE RECURSO ESPECIAL. CIRCUNSTÂNCIAS DO CASO CONCRETO QUE INDICAM O RISCO DE IRREVERSIBILIDADE DA MEDIDA EM DESFAVOR DO AGRAVANTE, SENDO PRUDENTE AGUARDAR O RECURSO INTERPOSTO À INSTÂNCIA SUPERIOR. AGRAVO PROVIDO.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a r. decisão proferida às fls. 49 do cumprimento de sentença promovido pela agravada, e confirmada às fls. 191/192 em sede de embargos declaratórios, que deferiu a expedição de mandado de reintegração de posse em favor da exequente:

“Considerando-se o v. Acórdão proferido pelo e. Tribunal de Justiça do E. de São Paulo, que negou provimento ao recurso do executado, expeça-se o competente mandado de reintegração de posse, ficando, desde já, autorizados o arrombamento e o reforço policial, se necessários.”



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
9ª Câmara de Direito Privado

“Fls. 52/63: Conheço dos embargos declaratórios opostos, porque tempestivos, mas, no mérito, nego-lhes provimento, uma vez que a decisão embargada não padece de nenhum dos vícios previstos no art. 1022 do CPC. Vale ressaltar que, melhor examinando os autos, não há a necessidade de se aguardar o trânsito em julgado da sentença proferida nos autos principais, notadamente porque foi integralmente mantida pela C. Superior Instância e o Recurso Especial interposto não é dotado de efeito suspensivo. Ademais, deve-se ter em mente o longo tempo em que o processo se arrasta, não podendo a parte aguardar ainda mais para ser reintegrada na posse do bem.”

Insurge-se o executado, sustentando, em síntese, que não é verdadeira a alegação de que o imóvel estaria em estado de “abandono”; que a própria sentença que julgou improcedente o pedido de usucapião, e procedente a ação de reintegração de posse, condicionou expressamente o cumprimento da reintegração de posse ao seu trânsito em julgado (fls. 15/26), o qual ainda não ocorreu, tendo em vista a interposição de recurso especial; que juntou documentos e fotografias (fls. 142/180), demonstrando que o imóvel não está abandonado, e é utilizado para moradia da viúva e inventariante Aparecida Pereira Teixeira, e que nele está cultivada soja, próxima a ser colhida; e que o juízo sequer exigiu caução idônea para o cumprimento de sentença precipitado (art. 520, IV, do NCPC).

Ademais, alega que a decisão agravada sequer fixou um prazo razoável para a desocupação do imóvel, posto que a agravante terá que procurar outro local para residir, colher a soja cultivada, e retirar todos os seus pertences, inclusive maquinário. Sugere o prazo mínimo de 90 dias.

Recurso processado com efeito suspensivo (fls. 206/207).

Prevenção gerada pelo AI nº 2099055-31.2016.8.26.0000 (Rel. Des. Alexandre Lazzarini, j. em 25/04/2017).

Contraminuta às fls. 230/237, na qual a exequente/agravada ressalta que o recurso especial interposto não tem efeito suspensivo automático; que não há óbice ao cumprimento provisório da sentença, a qual foi confirmada em sede de apelação; que o processo tramita há anos; que é dispensável a caução quando não há demonstração concreta de risco de dano grave ou de difícil reparação; e que, em inspeção realizada, constatou que o imóvel estava trancado, com mato alto e claros sinais de abandono, além de recente plantio de soja, sem vínculo com a inventariante, e exploração irregular por terceiros.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
9ª Câmara de Direito Privado

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

I) Em que pese o respeitável entendimento adotado pelo MM. Juiz de origem, a insurgência do espólio executado deve ser provida, para condicionar a expedição do mandado de reintegração de posse ao trânsito em julgado da sentença.

Isso porque, o próprio título exequendo condicionou a expedição do mandado de reintegração de posse ao trânsito em julgado da sentença que julgou procedente a ação de reintegração de posse da ora agravada, e improcedente a ação de usucapião do ora agravante:

“Em face do exposto, JULGO: a) PROCEDENTE o pedido formulado nos autos da ação de reintegração de posse, e o faço para o fim de determinar a reintegração da autora na posse do imóvel descrito na peça exordial. Nos termos do art. 487, inciso I, do CPC, declaro extinto o processo, com resolução do mérito. Por força do princípio da sucumbência, condeno o requerido ao pagamento das custas judiciais e despesas processuais, atualizadas desde o desembolso, e de honorários advocatícios devidos ao patrono da parte contrária, que fixo em 15% sobre o valor atualizado da causa, observando-se, contudo, a gratuidade processual; b) IMPROCEDENTE o pedido formulado na ação de usucapião. Declaro extinto o processo, com resolução de mérito, na forma do art. 487, inciso I, do CPC. Por força do princípio da sucumbência, condeno o autor ao pagamento das custas judiciais e despesas processuais, atualizadas desde o desembolso, e de honorários advocatícios devidos ao patrono da parte contrária, que fixo em 10% sobre o valor atualizado da causa, observando-se, contudo, a gratuidade processual.

Após o trânsito em julgado, expeça-se o competente mandado de reintegração de posse, ficando, desde já, já autorizados o arrombamento e o reforço policial, se necessários, devendo a parte autora comprovar previamente nos autos o recolhimento da diligência do Sr. Oficial de Justiça para cumprimento do ato. Cópia digitalmente assinada desta servirá de mandado e/ou ofício. Por ora, fica mantida a liminar concedida no agravo de instrumento, não detendo o juízo competência para modificar a decisão exarada pela Superior Instância.” (g.n.)

Além disso, a exequente fundamentou o pedido de execução provisória da sentença no suposto abandono do imóvel:

“Após o falecimento do Sr. Germino, a casinha construída na área invadida se encontra, aparentemente, desocupada, pois sempre estava



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

9ª Câmara de Direito Privado

fechada nas vezes em que prepostos da empresa Cal passaram pelo local, embora os objetos e coisas do Sr. Germino estejam da mesma forma e lugar em que os deixou.

A inventariante, companheira do Sr. Germino, na habilitação feita nos autos declarou que reside atualmente no imóvel objeto da reintegração de posse, embora exista informações de que ela esteja morando em outro lugar.

A r. sentença prolatada nos autos determinou que o mandado de reintegração de posse fosse expedido após o trânsito em julgado da decisão, mas, como o imóvel se encontra em aparente estado de abandono e existe o risco de novas invasões, já que ninguém está tomando conta e zelando pelo bem, tal situação não pode continuar.

O imóvel objeto da disputa se trata de uma gleba de terras de 10 alqueires, que está completamente abandonada, ociosa e tomada por matagal, sem os mínimos cuidados, quando já poderia estar sendo cuidada e explorada pela proprietária, que vem sendo impedida há vários anos de exercer tais direitos por conta da invasão clandestina realizada pelo *de cujus*.

Portanto, como a área está atualmente abandonada e a terra nua não está sendo cuidada, preservada e até mesmo explorada, pois, a inventariante do Espólio de Germino é pessoa do lar, não possui capacidade técnica para desenvolver atividades agrícolas no imóvel (terra nua), além de haver suspeitas de que ela nem mesmo está residindo no local, o imóvel não pode continuar como está, abandonado e exposto a novas invasões, devendo a posse ser devolvida provisoriamente para a proprietária.”

Todavia, não apresentou nenhum documento que pudesse demonstrar o suposto estado de abandono do imóvel, e o risco de invasão por terceiros (trouxe, apenas, cópias das decisões que lhe foram favoráveis e certidão de óbito do *de cujus* – fls. 15/48), ao contrário do espólio executado, que trouxe diversas fotografias (fls. 142/144, 148/153 e 172/180 dos autos de origem), as quais contrariam as alegações da exequente, indicando um imóvel ocupado, cuidado e com plantio de soja próximo a ser colhido.

Diante de tais circunstâncias, considerando-se que a disputa pelo imóvel em questão perdura desde 2012, e o risco de irreversibilidade da medida (art. 520, §4º, do NCPC), não se vislumbra a urgência e o risco alegado pela ora recorrida, para justificar a expedição do mandado de reintegração de posse antes do trânsito em julgado da sentença, ainda mais sem a exigência de caução idônea, mesmo que o agravo interposto contra a decisão denegatória ao recurso especial não seja dotado de efeito suspensivo.

II) Logo, o presente recurso deve ser provido, para reformar a decisão que determinou a expedição do mandado de reintegração de posse em favor da



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
9ª Câmara de Direito Privado

exequente, devendo-se aguardar o julgamento do recurso interposto à Superior Instância.

Isso posto, **dá-se provimento ao agravo de instrumento.**

ALEXANDRE LAZZARINI
Relator
(assinatura eletrônica)