



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000298608

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2017942-40.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante HABRAS CONVIVIO RESIDENCIAL LORENA SPE LTDA., são agravados MATHEUS DA SILVA MOREIRA e RAYSSA APARECIDA PORCINO MOREIRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 31ª 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 do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ADILSON DE ARAUJO (Presidente sem voto), PAULO AYROSA E ANTONIO RIGOLIN.

São Paulo, 27 de março de 2025.

ROSANGELA TELLES
Relatora
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 32712

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº: 2017942-40.2025.8.26.0000

AGRAVANTE: MAKO CONVÍVIO RESIDENCIAL LORENA SPE LTDA (atual
denominação DE HABRAS CONVIVIO RESIDENCIAL LORENA SPE LTDA)

AGRAVADOS: MATHEUS DA SILVA MOREIRA E RAYSSA APARECIDA
PORCINO MOREIRA

COMARCA: SÃO PAULO - FORO REGIONAL DE JABAQUARA

JUIZ: WALLACE GONCALVES DOS SANTOS

AGRAVO DE INSTRUMENTO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C REINTEGRAÇÃO DE POSSE E COBRANÇA DE ALUGUÉIS. *Decisão de primeiro grau que indeferiu tutela provisória de urgência por meio da qual a autora pretendia ser reintegrada na posse do imóvel compromissado à venda. Inconformismo.* **TUTELA DE URGÊNCIA. POSSE.** *A ação não tem natureza possessória, mas obrigacional, já que a posse dos recorridos se assenta em relação contratual. Assim, a concessão da tutela pleiteada exige a presença de elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo (art. 300 do CPC).* **PROBABILIDADE DO DIREITO. PERIGO DE DANO IRREPARÁVEL.** *Ainda que, eventualmente, se pudesse reconhecer a probabilidade do direito reclamado, já que os recorridos não se manifestaram acerca da pretensão, não se vislumbra perigo de dano, uma vez que os réus estão na posse do bem desde dezembro de 2023 e há pedido de pagamento de aluguéis que, se o caso, os valores poderão ser compensados com aqueles a ser restituídos aos compradores. Decisão mantida.* **RECURSO NÃO PROVIDO.**

Cuida-se de agravo de instrumento interposto contra a r. decisão copiada a fls. 14/17, que indeferiu pedido de tutela provisória de urgência, por meio do qual a agravante pretendia ser reintegrada na posse de bem imóvel

compromissado à venda.

Alega a recorrente que os recorridos não obtiveram financiamento, deixando de pagar R\$ 127.533,00, montante que deveria ser quitado até o dia 30.10.2023. Estenderam o prazo para pagamento, todavia, a parcela não foi quitada. Os demandados obtiveram autorização para acessar o imóvel e lá permaneceram, indevidamente. Está caracterizado o esbulho. Busca a reforma da r. decisão.

Indeferida a tutela recursal de urgência (fls. 22).

A recorrente complementou o preparo (fls. 22/28).

A parte agravada não apresentou contraminuta.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório do necessário.

Trata-se de ação de rescisão contratual c/c reintegração de posse e cobrança de aluguéis proposta pela recorrente MAKO CONVÍVIO RESIDENCIAL LORENA SPE LTDA (atual denominação DE HABRAS CONVIVIO RESIDENCIAL LORENA SPE LTDA) em face dos recorridos MATHEUS DA SILVA MOREIRA e RAYSSA APARECIDA PORCINO MOREIRA que tem por objeto compromisso de compra e venda de imóvel residencial celebrado em 23.10.2023.

Segundo se extrai, o preço avençado deveria ser pago por meio de duas parcelas: uma no valor de R\$ 17.466,00, que teria sido quitada na data da celebração do contrato; e outra no valor de R\$ 127.533,00, que seria objeto de financiamento e deveria ser paga até o dia 30.10.2023.

Uma vez que a parcela financiada não foi adimplida, a alienante ajuizou ação de rescisão contratual visando, além do desfazimento da avença, a reintegração de posse do bem e o pagamento de aluguéis durante o período de ocupação.

Por meio deste recurso, insurge-se a recorrente contra a r.

decisão que indeferiu a liminar de reintegração de posse.

Pois bem, a ação não tem natureza possessória, mas obrigacional, já que a posse dos recorridos se assenta em relação contratual.

Sob esse enfoque, a concessão da tutela pleiteada exige a presença de elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo (art. 300 do CPC).

Ainda que, eventualmente, se pudesse reconhecer a probabilidade do direito reclamado, já que os recorridos não apresentaram defesa em primeiro grau, e não se manifestaram nessa instância, não vislumbro perigo de dano.

A parcela deveria ter sido paga no mês de outubro de 2023, ou seja, há mais de 17 meses.

Há pedido de pagamento de aluguéis, de modo que, se reconhecida a ocupação indevida, os prejuízos suportados pela agravante serão ressarcidos.

Observo que, em caso de rescisão, estará a recorrente obrigada a devolver parte dos valores pagos pelos compradores, os quais poderão ser objeto de compensação com o valor devido pela posse.

A título argumentativo, ainda que a ação tivesse natureza possessória, já que a recorrente alega que não autorizou a ocupação do bem, mas apenas permitiu a ligação de energia, verifico que não há, nos autos, comprovação da data do alegado esbulho, de modo a autorizar a concessão da liminar com base no art. 562 do CPC, que se aplica apenas às denominadas ações de força nova, fundadas em atos de turbação ou esbulho tenham ocorrido a menos de ano e dia (art. 558 do CPC).

Em suma, sob qualquer aspecto, entendo que a recorrente não faz jus à reintegração de posse, nesse momento, devendo ser mantida a r. decisão de primeiro grau.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Por fim, alerto que não é necessária a oposição de embargos de declaração para fins de prequestionamento, na medida em que toda a matéria questionada está automaticamente prequestionada.

Posto isso, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

ROSANGELA TELLES

Relatora