



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000303757

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2038600-85.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que são agravantes RAFEL JOSE VOLPINI e CÉLIA VOLPOLINI, são agravados EUDE BARBOSA JUNIOR e FABRICIO JOSÉ BARBOSA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 22ª 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 CAMPOS MELLO (Presidente sem voto), ROBERTO MAC CRACKEN E NUNCIO THEOPHILO NETO.

São Paulo, 28 de março de 2025.

MATHEUS FONTES
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2038600-85.2025.8.26.0000

COMARCA: SÃO PAULO

AGRAVANTES: RAFAEL JOSÉ VOLPOLINI E CÉLIA VOLPOLINI

AGRAVADOS: EUDE BARBOSA JUNIOR E FABRÍCIO JOSÉ BARBOSA

VOTO Nº 56.646

TUTELA PROVISÓRIA DE URGÊNCIA – AÇÃO DE ANULAÇÃO DE ACORDO - PRETENSÃO DE SUSPENSÃO DE VENDA DO IMÓVEL OBJETO DO ACORDO CUJA ANULAÇÃO É POSTULADA EM JUÍZO - REQUISITOS NÃO PREENCHIDOS - DECISÃO MANTIDA – RECURSO IMPROVIDO.

Trata-se de agravo de instrumento em ação de anulação de acordo firmado em ação de reintegração de posse, contra decisão que indeferiu pedido de tutela de urgência para suspender a venda do imóvel objeto do acordo cuja anulação os agravantes buscam obter na ação originária.

Sustentam os agravantes que os agravados não são proprietários, mas, sim, possuidores do imóvel objeto do acordo cuja anulação é postulada na ação originária. Essa ação, ademais, busca reverter a posse por eles exercida do imóvel, de modo que os agravados não estão autorizados a vendê-lo.

Afirmam que os agravados, para ingressarem no imóvel, alegaram necessidade de nele residir para superarem crise financeira, porém, tão logo obtiveram a posse do bem, o colocaram à venda, o que configura má-fé, abuso de direito e atentado à dignidade da Justiça mediante utilização de expediente malicioso e alegações inverídicas para obtenção de decisão favorável aos próprios interesses.

Aduzem que a venda do imóvel enquanto ainda é discutida judicialmente sua posse e propriedade acarretará prejuízos para si, pois traria para o litígio terceiros compradores e dificultaria a execução de uma eventual sentença de procedência na ação originária.

Ressaltam que o imóvel está avaliado em R\$ 500.000,00 e os agravados estão tentando vendê-lo por R\$ 320.000,00, bem abaixo do preço de mercado, para liquidarem rapidamente o bem e embolsarem o dinheiro da venda.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Acrescentam que os agravados estão enganando potenciais compradores, pois se apresentam como legítimos proprietários do imóvel, quando, na verdade, não são.

Tudo, concluem, justifica intervenção urgente do Poder Judiciário para suspender a venda do imóvel.

Pedem antecipação da tutela recursal e reforma da decisão para que seja determinada a suspensão da venda do referido imóvel até o trânsito em julgado da sentença a ser proferida na ação originária.

Negada a liminar e dispensadas informações, os agravados apresentaram contraminuta.

Os agravantes pediram reconsideração da decisão que negara antecipação da tutela recursal.

É o Relatório.

Mantenho a decisão que não antecipou os efeitos da tutela recursal, e ao recurso nego provimento.

O deferimento, à evidência excepcional, de pedido de antecipação dos efeitos da tutela de mérito, conforme firme posição do Superior Tribunal de Justiça, exige demonstração segura do requisito de prova inequívoca da verossimilhança das alegações da parte, que se traduz pela evidência, vale dizer, por elementos probatórios robustos e cenário fático indene a qualquer dúvida razoável, o que, sem dúvida, representa mais do que mera plausibilidade do direito invocado (EDcl no AgRg na AR 3.038/RS, Rel. Min. Gilson Dipp, 3ª Seção, DJ 24.11.04; REsp 523.528/SP, Rel. Min. Otávio de Noronha, DJ 09.02.04; REsp 468.313/SP, Rel. Min. Aldir Passarinho Junior, DJ 15.03.04; REsp 545.814/SP, Rel. Min. Nancy Andrighi, DJ 19.12.03; REsp 265.528/RS, Rel. Min. Peçanha Martins, DJ 25.08.03; REsp 410.229/MT, Rel. Min. Carlos Alberto Menezes Direito, DJ 02.12.02; AgRg no Ag 2.337/RS, Rel. Min. Francisco Falcão, 1ª Seção, DJ 21.10.02; ROMS 9.644/SP, Rel. Min. Garcia Vieira, DJ 27.11.00; REsp 238.525/AL, Rel. Min. Jorge Scartezzini, DJ 27.03.00; REsp 189.134/PB, Rel. Min. Vicente Leal, DJ 14.12.98; REsp 113.368/PR, Rel. Min. José Delgado, DJ 19.05.97).

No caso, em exercício de cognição compatível com o momento processual, a juíza, em decisão fundamentada, teve por ausentes os requisitos para outorga de tutela provisória de urgência.

E com razão.

Ao ingressarem com ação de reintegração de posse em face dos agravantes, Processo nº 1030642-38.2020.8.26.0001, os agravados alegaram na petição inicial serem não apenas possuidores, mas também legítimos proprietários do imóvel. Os agravantes, por sua vez, embora tenham alegado em contestação existência de irregularidade na escritura de doação do referido imóvel, vieram a firmar acordo com os agravados em audiência naquele processo, através do qual se comprometeram a desocupá-lo, deixando-o livre de pessoas e coisas, sob pena de multa de R\$ 50.000,00, e todos deram entre si ampla e total quitação em relação aos **atos narrados na inicial** para mais nada reclamarem uns dos outros (fls. 1/13, 83/108 e 187 dos autos originários da ação de reintegração de posse, Processo nº 1030642-38.2020.8.26.0001).

Significa isso dizer que os agravantes reconheceram os agravados não apenas como meros possuidores, mas também como legítimos proprietários do imóvel.

Assim, ao alegarem agora que eles são apenas possuidores do bem, e não seus proprietários, os agravantes contradizem aquilo que reconheceram em acordo firmado na ação possessória, o que viola o princípio do **venire contra factum proprium**, também aplicável à relação processual (AgRg no REsp 1.280.482/SC, Rel. Min. Herman Benjamin, DJe 13.04.12; EDcl no REsp 1.435.400/RS, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, DJe 11.11.14; AgRg no REsp 1.212.492/MG, Rel. Min. Maria Isabel Gallotti, DJe 02.05.14; RMS 29.356/RJ, Rel. Min. Benedito Gonçalves, DJe 13.10.09; REsp 1.308.878/RJ, Rel. Min. Sidnei Beneti, DJe 19.12.12; AgRg no REsp 946.499/SP, Rel. Min. Humberto Martins, DJ 05.11.07).

No mais, sendo os agravados os proprietários do imóvel - como reconhecido pelos próprios agravantes em acordo firmado em juízo -, podem dar a ele o destino que melhor lhes aprouver, inclusive vendê-lo para superarem situação de crise financeira.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Pelo exposto, nego provimento ao recurso.

MATHEUS FONTES
Relator