



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

Registro: 2025.0000306355

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2088094-16.2025.8.26.0000, da Comarca de Andradina, em que é agravante SOLID PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS E ADMINISTRAÇÃO S.A, é agravada IVANI PARRILA SOARES DOS SANTOS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 9ª 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 DANIELA CILENTO MORSELLO (Presidente sem voto), EDSON LUIZ DE QUEIROZ E CÉSAR PEIXOTO.

São Paulo, 28 de março de 2025.

ALEXANDRE LAZZARINI
Relator
Assinatura Eletrônica



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

Voto nº 32299

Agravo de Instrumento nº 2088094-16.2025.8.26.0000

Comarca: Andradina (1ª Vara)

Juiz(a): Paulo Victor Alvares Gonçalves

Agravante: Solid Participações Societárias e Administração S.a

Agravado: Ivani Parrila Soares dos Santos

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA PARA QUE SEJA DETERMINADA À RÉ A ASSINATURA DOS DOCUMENTOS DE RERRATIFICAÇÃO DE ESCRITURA DE COMPRA E VENDA, MAPAS E MEMORIAIS DESCRITIVOS, CONFORME NOTA DEVOLUTIVA DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEL, OU, NA INÉRCIA, QUE FOSSE CONCEDIDA A ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA DO IMÓVEL. INDEFERIMENTO MANTIDO. AUSÊNCIA DOS ELEMENTOS NECESSÁRIOS À CONCESSÃO DA TUTELA PROVISÓRIA PRETENDIDA. HIPÓTESE EM QUE É RECOMENDÁVEL AGUARDAR A OPORTUNIDADE DE CONTRADITÓRIO PARA COLHEITA DE MAIS ELEMENTOS DE CONVICÇÃO. RECURSO NÃO PROVIDO.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a r. decisão proferida às fls. 187/189 dos autos da “ação de obrigação de fazer” movida pela agravante, e confirmada às fls. 196/197 em sede de embargos declaratórios, que indeferiu o pedido de tutela antecipada, no sentido de que fosse determinada à ré a assinatura dos documentos de rerratificação de escritura, mapas e memoriais descritivos, conforme nota devolutiva do Cartório de Registro de Imóvel, ou, na inércia, que fosse concedida a adjudicação compulsória do imóvel matriculado sob o nº 22.524, do C.R.I. de Andradina:

“Para a concessão de toda e qualquer tutela de urgência exige-se a presença de dois requisitos: o *fumus boni iuris* (verossimilhança da alegação) e o *periculum in mora* (perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo), tal como previsto no art. 300 do CPC.

Não obstante os argumentos lançados pela autora, é imprescindível a instauração do contraditório para melhor compreensão da alegada resistência da parte requerida.

3) Isso posto, indefiro a antecipação da tutela.

De qualquer sorte a fim de resguardar os interesses da parte autora e de terceiros determino a averbação na matrícula n. 22.524 do CRI de

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

Andradina a existência da presente ação.”

Insurge-se a autora/agravante, sustentando, em síntese, que a agravada possuía, em condomínio com Pedro Soares dos Santos e Maria Parrila Albuquerque, um imóvel localizado no município de Castilho, objeto da matrícula nº 22.524 do Oficial de Registro de Imóveis de Andradina, em decorrência de partilha dos bens deixados pelo espólio de João Soares dos Santos; que, em setembro/2024, a agravada celebrou escritura pública de compra e venda com a agravante, comprometendo-se a transferir seu quinhão do referido imóvel; que a área comprada foi integrada a uma área contígua da agravante, inscrita na matrícula nº 24.201 do Oficial de Registro de Imóveis de Andradina, na mesma escritura pública de compra e venda, que realizou também a divisão do imóvel entre a agravada e seus ex-condôminos e a unificação de imóveis rurais da agravante; que a agravada compareceu no Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos Comarca de Andradina em 23/08/2024 e declarou aceitar a escritura; e que, todavia, o Cartório de Registro de Andradina enviou nota de devolução, exigindo “a apresentação de escritura de rerratificação mencionando a área e a Matrícula 21.798 (contida na matrícula nº 22.524), com atribuição de valor para esta parcela, para que passe a integrar a divisão amigável e b) apresentação de mapa e memorial descritivo da situação tabular das matrículas nº 22.524 e nº 21.798, com firma reconhecida dos proprietários Pedro Soares dos Santos, Maria Parrila Albuquerque e seu cônjuge Benedito Tenório de Albuquerque e Ivani Soares dos Santos e do responsável técnico Fabio Sanches Estigarribia”.

Ressalta que a agravada se nega a assinar esses documentos, impedindo o registro da escritura de divisão, compra e venda e unificação; que, como compradora, tem o direito de exigir a transferência do domínio da coisa vendida; e que, subsidiariamente, deve ser deferida a adjudicação compulsória como tutela de evidência.

Não houve apresentação de contraminuta, eis que ainda não citada a parte contrária.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

I) Em que pese o inconformismo da autora/agravante, deve ser mantido o indeferimento do pedido de tutela antecipada.



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

Isso porque, não se vislumbra, por ora, a presença dos elementos ensejadores da tutela provisória reclamada pela agravante, sendo recomendável aguardar o regular processamento do feito na origem e a oportunidade de exercício do contraditório para colheita de mais elementos de convicção.

Não se trata de simples adjudicação compulsória como pretende a recorrente, tendo em vista os diversos requisitos constantes da nota de devolução emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, a respeito dos quais, há que se conferir oportunidade de contraditório pela ré.

Além disso, a medida postulada tem caráter irreversível, não se justificando a concessão *inaudita altera pars*.

Diante de tais circunstâncias, e considerando-se a cautela do MM. Juiz de origem ao determinar a averbação da existência da demanda na matrícula do imóvel, a fim de resguardar o interesse da autora e de terceiros de boa-fé, deve ser mantido o indeferimento do pedido de tutela antecipatória.

II) Portanto, a r. decisão agravada deve ser mantida em sua integralidade.

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

ALEXANDRE LAZZARINI
Relator
(assinatura eletrônica)