



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000313724**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2064725-90.2025.8.26.0000, da Comarca de Mogi das Cruzes, em que são agravantes MARCELO APARECIDO DE OLIVEIRA e NEIDE APARECIDA DE OLIVEIRA, é agravado GATÚLIO KIYOSHI ONO.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 5ª 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 JOÃO BATISTA VILHENA (Presidente sem voto), J.L. MÔNACO DA SILVA E JAMES SIANO.

São Paulo, 31 de março de 2025.

**ERICKSON GAVAZZA MARQUES**

**Relator(a)**

Assinatura Eletrônica

AGRAVO DE INSTRUMENTO nº 2064725-90.2025.8.26.0000  
Ação : REINTEGRAÇÃO DE POSSE Nº  
1000845-28.2025.8.26.0361  
Agravantes: NEIDE APARECIDA DE OLIVEIRA E MARCELO  
APARECIDO DE OLIVEIRA  
Agravado : GETULIO KIYOSHI ONO

### **VOTO Nº 51678**

AGRAVO DE INSTRUMENTO – REINTEGRAÇÃO DE POSSE - DECISÃO QUE INDEFERIU A LIMINAR PARA DETERMINAR A IMEDIATA REINTEGRAÇÃO DE POSSE DO IMÓVEL PELOS AUTORES – RESCISÃO DE CONTRATO DE PERMUTA – ALEGADO DESCUMPRIMENTO POR PARTE DO RÉU – AUSENTES REQUISITOS PARA CONCESSÃO DA LIMINAR – NECESSÁRIA A REALIZAÇÃO DA INSTRUÇÃO PROCESSUAL – DECISÃO MANTIDA – RECURSO NÃO PROVIDO.

Vistos, etc.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra r. decisão de fls. 14/15 que, nos autos da ação de reintegração de posse, indeferiu o pedido liminar.

Alegam os agravantes, em suma, que em outubro de 2019, firmaram contrato de permuta, no qual o agravado expressamente garantiu que o imóvel matriculado sob o nº 50.759, estava livre de quaisquer ônus, o que não era verdade, posto que havia penhora incidente sobre o bem desde o ano de 2010. Aduzem que, independentemente de a penhora ter sido

realizada em razão de débitos de terceiro, o agravado ilicitamente celebrou contrato de permuta sem informar a existência do ônus, prejudicando os agravantes, pois correm o risco de ter o bem permutado arrematado em Leilão Judicial, o que implica em esbulho possessório desde 2021, quando tomaram ciência do fato. Afirmam que deve haver a reintegração de posse do imóvel matriculado sob o nº 32.277, medida essencial para evitar danos irreparáveis aos agravantes. Pedem a concessão da tutela recursal e a reforma da r. decisão.

Recurso formalmente em ordem e ora recebido, dispensando-se as diligências contidas no artigo 1.019 do Código de Processo Civil, uma vez que reúne condições de imediato julgamento.

É o relatório.

Em sede de agravo de instrumento, o julgador exerce um juízo de cognição sumária e não exauriente.

Assim, cabe analisar aqui tão somente o preenchimento dos requisitos do artigo 300 do Código de Processo Civil, que autoriza o Magistrado a, mediante requerimento da parte, antecipar os efeitos da tutela pleiteada na petição inicial, desde que, existindo prova inequívoca do direito invocado, seja convencido da verossimilhança da alegação e haja

fundado receio de dano irreparável ou de difícil reparação.

Dessa forma, há de se considerar que a antecipação da tutela reveste-se de caráter excepcional e, por isso mesmo, exige do julgador um cuidado especial, com a adoção de criteriosa avaliação dos interesses em jogo, não servindo para atender ao aqodamento da parte no alcance de sua pretensão.

No caso dos autos, os agravantes alegam que o agravado praticou esbulho possessório em imóvel de sua propriedade, uma vez que permutou o bem tendo o conhecimento de que havia pendência judicial sobre ele, o que permitiria a imediata reintegração de posse sobre o bem de propriedade dos agravantes, notadamente diante da iminência de alienação do imóvel em que residem.

Não obstante tais questões devam ser dirimidas no curso da lide, verifica-se que o aludido esbulho praticado pelo agravado ocorreu há mais de 4 anos, uma vez que os agravantes tomaram conhecimento da penhora existente sobre o bem no ano de 2021, o que retira o caráter de urgência da medida liminar.

Além disso, a constrição existente sobre o bem obtido pelos agravantes, através do contrato de permuta, foi realizada em junho/2010 e devidamente registrada em agosto/2010, ou seja, anteriormente ao contrato de permuta firmado entre as partes, que

se deu em outubro/2019, o que, em princípio, permitira o conhecimento por parte dos agravantes mediante simples pesquisa.

Por fim, o contrato de permuta foi firmado através de instrumento particular, o qual tem validade entre os contratantes, mas ineficácia perante terceiros.

Dessa forma, não há como imitar os autores na posse antes da instrução processual.

Isto posto, uma vez que reputo prematuro, nesta fase processual, determinar a desocupação do bem ora em debate, de rigor o indeferimento da tutela antecipada, tal como determinado pelo Juízo *a quo*, cabendo observar que a questão poderá ser melhor avaliada e revista durante a instrução processual.

Em decorrência do exposto, NEGO PROVIMENTO ao recurso, nos termos supra.

**ERICKSON GAVAZZA MARQUES**

**Relator**