



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000315273

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2034862-26.2024.8.26.0000, da Comarca de Casa Branca, em que é agravante PAULO SERGIO MARÇAL, é agravado SABAL HOLDING PARTICIPAÇÕES LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 13ª 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 SIMÕES DE ALMEIDA (Presidente), MÁRCIO TEIXEIRA LARANJO E ANA DE LOURDES COUTINHO SILVA DA FONSECA.

São Paulo, 31 de março de 2025.

SIMÕES DE ALMEIDA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO Nº 10.189

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2034862-26.2024.8.26.0000

AGRAVANTE: PAULO SERGIO MARÇAL

AGRAVADO: SABAL HOLDING PARTICIPAÇÕES LTDA

FORO: CASA BRANCA – 2ª VARA CÍVEL

Juiz: José Alfredo de Andrade Filho

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Reintegração de Posse c.c. Cobrança de Taxa de Ocupação e Pedido de Liminar. Pedido de Liminar de Reintegração de Posse indeferido. Ação Ordinária de Rescisão Contratual e Ação de Anulação ou Resolução de Contrato, envolvendo a mesma relação jurídica documentada no instrumento particular de compra e venda de propriedade rural, consistente em imóvel objeto da matrícula nº 12.118 do Cartório de Registro de Imóveis de Casa Branca. Decisão que indeferiu liminar possessória. Insurgência do Requerente. A concessão de ordem liminar é admitida quando demonstrados os requisitos insculpidos no art. 561 e incisos, do Código de Processo Civil. Ausência dos requisitos do art. 561 do CPC a autorizar o deferimento. Provas produzidas nos autos que não evidenciam o preenchimento dos requisitos para a concessão da liminar. Desatendimento ao disposto no art. 561, I, do Código de Processo Civil, razão bastante ao indeferimento da liminar. Decisão mantida. Recurso desprovido.

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento interposto de decisão de fls. 167/171 que, em ação de indenização proposta pelo agravante em face do agravado, que indeferiu o pedido de tutela, por entender o Juízo *a quo*, que não comportaria a outorga de pronunciamento liminar, ante a ausência dos requisitos autorizadores do provimento emergencial.

Agrava o autor alegando que a Ação de Reintegração de

Posse c.c. Cobrança de Taxa de Ocupação e Pedido de Liminar, tem por objeto a reintegração do imóvel objeto da matrícula nº 12.118 do Cartório de Registro de Imóveis de Casa Branca, cuja venda foi declarada rescindida por sentença e a apelação não foi conhecida, em Acórdão proferido pela 1ª Câmara de Privado deste Eg. Tribunal de Justiça, referente ao proc. nº 1000948-28.2020.8.26.0129.

Pugna pelo provimento do recurso. Recurso processado e não respondido (fl. 24).

É o relatório.

Trata-se de agravo de instrumento interposto em ação de Reintegração de Posse c.c. Cobrança de Taxa de Ocupação, proposta pelo agravante em face do agravado, de decisão que indeferiu o pedido de liminar de Reintegração de Posse ou designação de audiência de justificação prévia.

A decisão agravada foi assim fundamentada:

Vistos. PAULO SÉRGIO MARÇAL ajuizou esta "ação de reintegração de posse com pedido de liminar c.c. cobrança de taxa de ocupação" em face de SABALHOLDING PARTICIPAÇÕES LTDA narrando, em breve síntese, que ele teria adquirido uma fração de gleba de terras denominada Fazenda Nova América, passando ao exercício pleno da posse do bem imóvel. Posteriormente, teria firmado com a ré promessa de compra e venda tendo por objeto a gleba em comento. Entre as partes teriam ocorrido divergências, culminando com o ajuizamento de ação de rescisão contratual (processo nº.1000948-28.2020.8.26.0129 – 2ª Vara), época em que a posse da fazenda estava com o autor. Aduz que a ré também ingressou com ação de rescisão contratual em

seu desfavor (processo nº. 1002402-43.2020.8.26.0129 – 1ª Vara), tendo sido reconhecida a prevenção e competência por parte do Juízo da 2ª Vara. Afirmou que houve prolação de sentença para decretar a rescisão contratual, retornando às partes ao status quo ante, tendo o autor inaugurado cumprimento de sentença com o intuito de ser reintegrado na posse do imóvel, uma vez que no curso daquela lide a ré ingressou na posse, mas o pedido não foi conhecido. Alega que a ré não desocupou o imóvel, ali permanecendo sem qualquer título que permita tal posse, utilizando-se da terra em benefício próprio. Foi buscada uma solução extrajudicial para o imbróglio, porém, sem êxito. Em virtude disso, visa o autor ser reintegrado na posse do imóvel objeto da lide, bem como a cobrança de taxa de ocupação a partir da constituição em mora da ré em desocupar a gleba (fls. 01/11), estando a exordial instruída com os documentos de fls. 12/157. É o relatório. Fundamento e decido. Busca-se a concessão de provimento de urgência, consistente na reintegração de posse do imóvel denominado Fazenda Nova América (matrícula nº. 12118). Pelos elementos probatórios anexados aos autos, tem-se que pela via judicial houve a rescisão contratual da promessa de compra e venda firmada entre as partes (por culpa exclusiva do autor), tendo sido consignada a necessidade das partes serem conduzidas ao estado anterior. Nota-se, ainda, que a ré da presente ação chegou a requerer em sede recursal, na qualidade de possuidora de boa-fé, a retenção do imóvel até a colheita do plantio, do que se extrai que, de fato, ela se encontra na posse do imóvel. Pois bem. Nada obstante os percucientes do d. Patrono do autor, não identifico, em cognição inexauriente, de perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo. Com as naturais limitações cognitivas desta fase procedimental proemial, não se vislumbra urgência passível de autorizar a concessão, em caráter excepcional, de liminar "inaudita altera parte". A questão deve ser examinada com mais profundidade à luz do contraditório. Isso porque, com a devida vênia aos entendimentos em sentido diverso, embora a determinação judicial no sentido de que as partes

retornem ao estado anterior, o que, em tese, garantiria ao autor a posse do imóvel, não cuidou o suplicante de demonstrar que cumpriu a sua parte providenciando a devolução da significativa quantia em dinheiro que recebeu da ré quando entabularam o negócio. Portanto, em juízo preliminar e provisório, exercido em sede de cognição sumária e não-exauriente, própria das tutelas de urgência, entendo que a hipótese em exame não comporta a outorga de pronunciamento liminar, tendo em vista a ausência dos requisitos autorizadores do provimento emergencial, devendo-se, por primeiro, ser oportunizado o exercício do contraditório. Assim, no caso concreto, para melhor verificar a probabilidade do direito é de bom alvitre aguardar a angulação da relação processual, permitindo o exercício do contraditório, motivo pelo qual INDEFIRO o provimento de urgência, mesmo porque a medida de antecipação da tutela, dada a sua natureza precária, poderá ser concedida, revogada ou modificada pela autoridade judiciária a qualquer tempo ante tão só a prova de elementos plausíveis para justificá-la. Ademais, como já se decidiu, “a designação de audiência de justificação é faculdade do juiz, destinatário final da prova, cabendo a ele ponderar a utilidade do ato processual ao caso concreto diante dos subsídios apresentados pela parte autora, não se tratando de medida cogente” (TJSP; Agravo Interno Cível2270319-43.2021.8.26.0000; Relator(a): Des. Kioitsi Chicuta; Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Foro de Pedreira - 2ª Vara; Data do Julgamento: 01/02/2022; Data de Registro: 01/02/2022). Ainda a respeito do tema: “Agravo de instrumento Reintegração de posse de bem imóvel Liminar indeferida - Possível a propositura de recurso em face de decisões que reapreciam pleitos de medida liminar com novos elementos Defesa da propriedade incabível Caso em que se apresenta necessária a colheita de provas, inclusive pericial (já designada), mostrando-se temerária, nas circunstâncias dos autos, a tomada de decisão inaudita altera pars Audiência de justificação que não se mostra cogente, porque vinculada ao início de prova a ser mensurado pelo juiz da causa - Decisão mantida Recurso improvido” (Agravo de

Instrumento 2292674-81.2020.8.26.0000, 19ª Câmara de Direito Privado, Relª. Desª. Cláudia Grieco Tabosa Pessoa, J. 29.03.2021). "REINTEGRAÇÃO DE POSSE. Ausência de prova hábil da posse, da turbação ou esbulho e da data da possível perda. Inviável a concessão de liminar, que fica adstrita a uma demonstração mais contundente dos requisitos do art. 561, do CPC. Audiência de justificação prévia. Realização não obrigatória, mormente quando ainda não instaurado o contraditório. Recurso não provido. "A realização de audiência de justificação prévia é faculdade do magistrado e não uma imposição legal, não importando em cerceamento de defesa a sua não realização" (TJSP; Agravo de Instrumento 2013654-30.2017.8.26.0000; Relator(a): Des. Gilberto dos Santos; Órgão Julgador: 11ª Câmara de Direito Privado; Foro de Peruibe - 2ª. Vara Judicial; Data do Julgamento: 23/03/2017; Data de Registro: 03/04/2017). "Agravo de instrumento Reintegração de posse -Liminar - Indeferimento - Não comprovação dos pressupostos elencados no artigo 561 do CPC - Questões fáticas que demandam apuração durante a regular instrução do feito - Situação que recomenda cautela de manter as partes no estado em que se encontram - Audiência de justificação - Providência que embora autorizada pelo artigo 562 do CPC, não é obrigatória e tampouco imprescindível ao convencimento do magistrado - Decisão confirmada -Recurso desprovido". (TJSP; Agravo de Instrumento 2187334-51.2020.8.26.0000; Relator(a): Des. Irineu Fava; Órgão Julgador: 17ª Câmara de Direito Privado; Foro de Taquarituba - Vara Única; Data do Julgamento: 11/09/2020; Data de Registro: 11/09/2020). CITE-SE o polo passivo, observadas as formalidades legais. No mais, determino a realização de audiência de tentativa de conciliação por meio virtual devendo a parte autora indicar, no prazo de 05 (cinco) dias, os endereços eletrônicos e/ou números de telefone celular de ambas as partes e advogados, se os detiver, caso contrário, aguarde-se a apresentação pela ré. Após, encaminhem-se os autos ao CEJUSC para designação de data. Tendo em vista o disposto

no artigo 335 do Código de Processo Civil, conste também do mandado que a parte requerida poderá oferecer contestação, por petição, no prazo de 15 (quinze) dias, cujo termo inicial será a data: I - da audiência de conciliação ou de mediação, ou da última sessão de conciliação, quando qualquer parte não comparecer ou, comparecendo, não houver autocomposição; II - do protocolo do pedido de cancelamento da audiência de conciliação ou de mediação apresentado pelo réu, quando ocorrer a hipótese do art. 334, § 4o, inciso I (se ambas as partes manifestarem, expressamente, desinteresse na composição consensual).Expeça-se e providencie-se o necessário. Intime-se.

Em que pese a argumentação da parte agravante, tem-se que, na hipótese versada, neste momento de cognição sumária, os elementos constantes nos autos não autorizam concluir que a decisão agravada esteja equivocada.

PAULO SERGIO MARÇAL ajuizou ação de reintegração de posse contra SABAL HOLDING PARTICIPAÇÕES LTDA, sustentando que teriam celebrado contrato de compra e venda de imóvel rural com Aparecida Appolari Consoni, José Vanderlei Consoni, casado com Rosa Maria Pasqualotto Consoni, Sérgio Luiz Consoni, casado com Neiri de Paula Gomes Consoni, de uma fração de gleba de terras situada no município e Comarca de Casa Branca/SP, denominada Fazenda Nova América, objeto da matrícula nº 12.118 do Cartório de Registro de Imóveis de Casa Branca, em 16/05/2013, quando passou a exercer a posse do referido imóvel.

Que, em 16/04/2019 teria firmado Compromisso de Promessa de compra e venda de imóveis rurais com a Requerida, tendo por objeto a gleba supracitada, além de outros imóveis na Comarca de São Miguel Arcanjo, que não fazem parte do contexto ora narrado (fls. 2 dos autos originais).

Aduz que, diante de divergência com a Requerida, teria lhe enviado notificação e que, posteriormente, proposto Ação de Rescisão Contratual c/c Tutela de Urgência, que tramitou perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Casa Branca - SP, proc. nº 1000948-28.2020.8.26.0129, ou seja, em junho de 2020 (fls. 74/79 dos autos principais).

Em sede de contestação, por sua vez, a Requerida, ora Agravada, arguiu ilegitimidade de parte ativa do Agravante, indicando que Agravante e Agravado, firmaram Instrumento Particular de Venda e Compra do imóvel objeto da matrícula nº 12.118, do Cartório de Registro de Imóveis de Casa Branca – SP, tendo efetivado o pagamento do valor junto à COOPERCITRUS, assegurando o direito de terceira interessada como promitente compradora do bem (fls. 207 dos autos originais).

Assim, a demanda trata-se, na origem, de ação de reintegração posse, com pedido liminar amparado no artigo 562 do Código de Processo Civil, tendo em vista que o esbulho imputado à ora agravada.

Contudo, a concessão da tutela provisória de urgência, consoante disposição do art. 300, do CPC, exige a presença de *“elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo”*, observando-se que a medida *“não será concedida quando houver perigo de irreversibilidade dos efeitos da decisão”* (§ 3º). Isso, porque a tutela provisória de urgência pode ser satisfativa ou cautelar, e, para os dois casos, deve ser comprovada a presença de dois requisitos.

O primeiro é a probabilidade do direito, e o segundo, a

do perigo de dano ou de ilícito, ou ainda, de comprometimento da utilidade do provimento final. Da análise dos autos, observados os limites de cognição do recurso, temos que tais requisitos não se fazem presentes, não sendo o caso de concessão da tutela.

Da análise dos autos, ao que se infere da documentação que instrui os autos principais, é correto afirmar que a consolidação da propriedade do imóvel em questão, junto ao adquirente, ora Agravante, ocorreu em maio de 2013, diante do Contrato de Compra e Venda firmado, tendo o bem sido posteriormente alienado ao agravado, como se observa da afirmação do próprio agravante (fls. 2 dos autos originais) e que estaria na posse do imóvel rural desde meados de 2019.

De outra parte, a alegada ilegitimidade de parte e o ajuizamento de outros litígios possessórios, são questões estranhas a este feito, de sorte que, há exposição do Agravado acerca do pagamento a COOPERCITRUS e arguição do direito como terceiro interessado, como promitente comprador, está ausente os requisitos dispostos no artigo 561 e incisos do Código de Processo Civil.

Acerca do tema, José Miguel Garcia Medina leciona: *No rito especial previsto nos arts. 561 e 562, autoriza-se a concessão da liminar independentemente da demonstração de urgência. Exige-se, no entanto, a demonstração dos requisitos indicados no art. 561 do CPC/2015. É possível a concessão de tutela de urgência ou de evidência, mesmo se ultrapassado o prazo de ano e dia, desde que atendidos os requisitos gerais previstos nos arts. 294 ss. do CPC/2015 (notando-se, também, a restrição prevista no art. 565 do CPC/2015).*

Na ação de reintegração de posse incumbe ao autor

demonstrar os requisitos do art. 927 do CPC: *I - a sua posse; II a turbação ou o esbulho praticado pelo réu; III a data da turbação ou do esbulho; IV a continuação da posse, embora turbada, na ação de manutenção; a perda da posse, na ação de reintegração.*

Ademais, no caso vertente, embora alegado pelo Requerente/Agravante que é proprietário do imóvel, há controvérsia sobre qual a relação jurídica estabelecida entre as partes e demais interessados informados pelo Requerido/Agravado.

No presente caso, a notificação apresentada e a propositura da Ação de Rescisão Contratual c/c Tutela de Urgência é datada de junho de 2020, o que afasta a força nova de expropriação.

Assim, ao menos nesse momento processual, sob qualquer ótica que se examine a questão e sob qualquer fundamentação, não é caso de se deferir a reintegração da posse ao agravante ou mesmo a designação de audiência de justificação prévia.

De rigor, portanto, a manutenção da decisão recorrida.

Diante do exposto, pelo meu voto, **nega-se provimento** ao recurso.

Por fim, dou por pré-questionados os dispositivos legais e/ou constitucionais apontados.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

SIMÕES DE ALMEIDA

Relator