



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
7ª Câmara de Direito Privado

Registro: 2025.0000319977

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2028741-45.2025.8.26.0000, da Comarca de Caraguatatuba, em que é agravante LUCAS BARRETO MENDONÇA DE SIQUEIRA, são agravados PAULO AFONSO MENDONÇA DE SIQUEIRA, ZULEICA MENDONÇA DE SIQUEIRA e ADRIANA ELVIRA NUNES DE AQUINO MENDONÇA DE SIQUEIRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 7ª 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 LIA PORTO (Presidente), JOSÉ RUBENS QUEIROZ GOMES E ADEMIR MODESTO DE SOUZA.

São Paulo, 31 de março de 2025.

LIA PORTO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2028741-45.2025.8.26.0000

Relatora: **LIA PORTO**

Órgão Julgador: **7ª Câmara de Direito Privado**

Comarca: Caraguatatuba

Agravante(s): **Lucas Barreto Mendonça de Siqueira**

Agravado(a)(s): **Paulo Afonso Mendonça de Siqueira e outros**

Voto nº 8724

DIREITO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO.
TUTELA PROVISÓRIA. RECURSO DESPROVIDO.

Caso em Exame.

Agravo de instrumento interposto contra decisão que indeferiu tutela provisória de sequestro de bem imóvel em ação declaratória de nulidade. Alegação de simulação de venda de imóvel, preço vil e risco de alienação durante o processo. Pedido de antecipação de tutela recursal.

Questão em Discussão:

Verificar a presença dos requisitos para concessão da tutela provisória de urgência, especialmente o risco de dilapidação patrimonial e a probabilidade do direito alegado.

Razões de Decidir.

Ausência de risco ao resultado útil do processo, pois não há elementos que indiquem dilapidação patrimonial ou transferência do bem a terceiros.

Necessidade de maior aprofundamento probatório para caracterizar a simulação e a nulidade da venda, conforme art. 167, §1º do CPC.

Dispositivo e Tese

RECURSO DESPROVIDO.

Tese de julgamento: 1. Ausência de requisitos para tutela provisória de urgência. 2. Necessidade de instrução probatória para caracterização de simulação.

Trata-se de agravo de instrumento interposto pelo autor contra a r. decisão de fls. 131 que, nos autos da Ação Declaratória de Nulidade, indeferiu a tutela provisória em relação ao sequestro do bem imóvel.

O agravante alega que estão presentes os requisitos autorizadores da tutela provisória, que a venda do imóvel foi simulada, que o preço da venda é vil, que o escopo do negócio jurídico era a doação ao filho, que o negócio prejudica a partilha de bens, que há risco de alienação do bem durante o trâmite processual. Formulou pedido de antecipação da tutela recursal.

Benefício da justiça gratuita concedido em fls. 109.

Decisão que processou o recurso sem o efeito suspensivo em fls. 60/61.

Ausente contraminuta, fls. 79.

Ausente oposição ao julgamento virtual.

Presentes os pressupostos de admissibilidade, realizadas as diligências do art. 1.019 do CPC, conheço do recurso.

É o relatório.

O recurso não merece provimento.

De início, importante ressaltar que, em sede de agravo de instrumento envolvendo tutela provisória, este Juízo se encontra em plano de cognição sumária, sem profundidade probatória e sem entrar no mérito processual.

Adiante, o autor ajuizou ação pleiteando a declaração de nulidade da venda do imóvel feita em vida pelo avô em favor do filho, sustentando que o negócio apresenta vício intrínseco, diante do preço vil, simulando efetiva doação.

Por isso, seria necessário a devolução do bem ao acervo patrimonial do falecido, para que haja abertura de inventário e partilha do bem entre os herdeiros. O agravante se apresenta como herdeiro em representação.

Em tutela provisória, o agravante pleiteou o sequestro do bem, para impedir eventual alienação durante o processo. Nos termos do art. 301 do CPC:

Art. 301. A tutela de urgência de natureza cautelar pode ser efetivada mediante arresto, sequestro, arrolamento de bens, registro de protesto contra alienação de bem e qualquer outra medida idônea para assecuração do direito.

Apesar do quadro fático, não estão presentes os requisitos autorizadores da tutela provisória. De início, não há risco ao resultado útil do processo, já que inexistem elementos nos autos que caracterizam o risco de dilapidação patrimonial ou transferência de propriedade do bem a terceiros.

Não há sinais, portanto, de que o suposto direito do agravante esteja sendo ameaçado ou vilipendiado. Não há elementos nos autos, por ora, que caracteriza o risco à perda do bem.

Além disso, sobre a probabilidade do direito, apesar do reduzido valor da negociação, se comparado ao valor venal do imóvel ou a base de cálculo para ITBI, fls. 48 e 95, faz-se necessário maior aprofundamento cognitivo, com instrução probatória.

Não se pode concluir, de plano, que a negociação foi simulada, ou que há nulidade absoluta na venda do imóvel. Nos termos do art. 167, §1º do CPC:

§ 1º Haverá simulação nos negócios jurídicos quando:

- I - aparentarem conferir ou transmitir direitos a pessoas diversas daquelas às quais realmente se conferem, ou transmitem;
- II - contiverem declaração, confissão, condição ou cláusula não verdadeira;
- III - os instrumentos particulares forem antedatados, ou pós-datados.

No caso, para restar caracterizada a simulação, faz-se necessário maior aprofundamento cognitivo, com a devida demonstração dos elementos viciados levantados pelo agravante.

Nesse sentido:

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Cumprimento de sentença, oriundo de ação de rescisão contratual, ajuizada pelos agravantes em desfavor da agravada – Título executivo que declarou a rescisão do contrato e determinou a reintegração na posse parcial do imóvel, limitando-se às unidades não alienadas a terceiros de boa-fé – Decisão que determinou o levantamento da restrição sobre a matrícula de uma das unidades alienadas a terceiros - Demonstrada a regularidade do contrato de compra e venda da "casa 6", matrícula 187.222, celebrado antes da sentença que determinou a restrição das matrículas, com ausência de indícios de simulação ou vícios, protegendo terceiros de boa-fé - Aquisição de boa-fé, em conformidade com o título executivo transitado em julgado, que autoriza o levantamento da restrição na matrícula do imóvel em debate – Decisão mantida – AGRAVO IMPROVIDO. (TJSP; Agravo de Instrumento 2358666-47.2024.8.26.0000;

Relator (a): Miguel Brandi; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional VI - Penha de França - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 17/01/2025; Data de Registro: 17/01/2025)

Direito Civil e Processual Civil. Apelação. Ação de nulidade de escritura de venda e compra de imóvel. Sentença de improcedência. Simulação. Transmissão que deveria ter ocorrido de uma co-apelada para a apelante e seu ex-companheiro, mas ocorreu à outra co-apelada, irmã do ex-companheiro. Circunstâncias do caso concreto que revelam que todas as partes estavam conscientes da estratégia patrimonial de transferência tabular. Artigo 167, "caput" e § 1º, I, do CC/02. Superveniência de atritos posteriores entre as partes que não elide os princípios gerais de direito no sentido de que "ninguém pode se valer da própria torpeza" e de que "o direito não socorre aos que dormem". Insubsistência da pretensão anulatória. Sentença mantida. Majoração honorária, observada a gratuidade concedida neste julgamento (arts. 85, § 11, e 98, §§ 2º e 3º, do CPC). Recurso desprovido. (TJSP; Apelação Cível 1001174-21.2014.8.26.0007; Relator (a): Ademir Modesto de Souza; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional VII - Itaquera - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 07/11/2024; Data de Registro: 07/11/2024)

Ante todo o exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

Para viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e especial, considero prequestionada a matéria, evitando-se a interposição de embargos de declaração com esta única e exclusiva finalidade, observando o pacífico entendimento do STJ de que desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida (EDROMS 18205/SP, Min.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
7ª Câmara de Direito Privado

Felix Fischer, DJ de 08/05/2006). Àqueles manifestamente protelatórios aplicar-se-á a multa prevista no art. 1.026, §§ 2º e 3º, do CPC.

LIA PORTO
Relatora
Assinatura Digital