



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000319833

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2024394-66.2025.8.26.0000, da Comarca de Bauru, em que são agravantes DELI DE OLIVEIRA JUNIOR e SILVIA DE CARVALHO, são agravados CRISTIANO RAIMUNDO DOS SANTOSN, PRISCILA PINHEIRO GUEIROS DA SILVA, MARINEIDE APARECIDA CAPELARRI, MILEIA CAPELLARI, MARIA INÊS NÓBREGA DE OLIVEIRA e ANTÔNIO FELICIANO DE OLIVEIRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 3ª 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 PAZINE NETO (Presidente) E MÁRIO CHIUVITE JÚNIOR.

São Paulo, 31 de março de 2025.

VIVIANI NICOLAU

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº : 48060

AGRAVO Nº: 2024394-66.2025.8.26.0000

COMARCA : Bauru

AGTES. : Deli de Oliveira Junior e Silvia de Carvalho

**AGDOS. : Cristiano Raimundo dos Santos, Priscila Pinheiro
Gueiros da Silva, Marineide Aparecida
Capellarri, Mileia Capellari, Maria Inês Nóbrega
de Oliveira e Antônio Feliciano de Oliveira**

JUIZ DE ORIGEM: Jayter Cortez Junior

“DIREITO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. INDEFERIMENTO DE TUTELA DE URGÊNCIA. AVERBAÇÃO NA MATRÍCULA DO IMÓVEL. REQUISITOS AUSENTES. RECURSO DESPROVIDO. I. Caso em Exame. Agravo de instrumento interposto contra decisão interlocutória que indeferiu o pedido de tutela provisória de urgência. Agravantes alegam que, embora estejam na posse do imóvel, enfrentam riscos concretos decorrentes de ameaças e notificações extrajudiciais, além da possibilidade de novas transações fraudulentas envolvendo o bem. II. Questão em Discussão. A controvérsia consiste em saber se há elementos suficientes para o deferimento da tutela provisória de urgência, com averbação da demanda na matrícula do imóvel. III. Razões de Decidir. Agravantes admitem que o imóvel foi objeto de diversas negociações sem registro formal, o que exige uma melhor compreensão da cadeia dominial antes da concessão da tutela. Existência de disputas judiciais e notificações extrajudiciais não configura risco iminente de prejuízo irreparável, sobretudo quando os autores já se encontram na posse do imóvel. Inexiste indício de que novas transações envolvendo o bem possam ocorrer antes da formação do contraditório em primeiro grau. IV. Dispositivo. Decisão preservada. **NEGADO PROVIMENTO AO RECURSO.” (v. 48060).**

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra decisão interlocutória que indeferiu o pedido de tutela provisória de urgência (fls. 313 do processo principal). Origina-se de **ação de adjudicação compulsória** proposta por **Deli de Oliveira Junior e Silvia de Carvalho** em face de **Cristiano Raimundo dos Santos e outros**

(processo nº 1023878-78.2024.8.26.0071).

Os agravantes sustentam, em suma, que, apesar de estarem na posse do imóvel, encontram-se expostos a riscos concretos, diante de ameaças e notificações extrajudiciais para desocupação do imóvel e cobrança de aluguel, além da possibilidade de novas transações fraudulentas envolvendo o bem. Argumentam que o indeferimento da tutela ignora o perigo da demora, evidenciado pelas tentativas de coação dos antigos possuidores e a iminência de prejuízos irreparáveis. Por tais fundamentos, requerem o provimento do agravo para reformar a decisão impugnada, concedendo a tutela de urgência pleiteada, com a averbação da ação na matrícula do imóvel. Há requerimento de **antecipação da tutela recursal**.

Ciência da decisão em **16/12/2024** (fls. de origem). Recurso interposto em **04/02/2025**. O preparo foi recolhido (fls. 09/10). Distribuição, por sorteio, a esta relatoria.

Antecipação de tutela recursal indeferida (fls. 12/14). Dispensada a contraminuta, porque ainda não estabelecida a relação processual. **Não registrada oposição ao julgamento virtual**.

É O RELATÓRIO.

Os autores **Deli de Oliveira Junior e Silvia de Carvalho** ingressaram com ação de adjudicação compulsória em face de **Cristiano Raimundo dos Santos, Priscila Pinheiro Gueiros da Silva, Marineide Aparecida Capellari, Mileia Capellari, Maria Inês Nóbrega de Oliveira e Antônio Feliciano de Oliveira**.

Afirmam que, em 19/01/2024, firmaram contrato de promessa de compra e venda de imóvel localizado na Rua Alberto Bastazini, nº 02-093, Bauru/SP, objeto da matrícula 56.108. O imóvel já teria sido negociado diversas vezes, sem regularização em registro, que ainda está em nome de Maria Inês Nóbrega de Oliveira.

Pagaram o preço de R\$ 220.000,00

aos réus Cristiano e Priscila, que prometeram fornecer procuração pública para viabilizar a transferência do imóvel, o que não ocorreu. Ao entrar em contato com Maria Inês, esta declarou que só faria a transferência mediante ordem judicial. O imóvel possui débitos de IPTU superiores a R\$ 14.435,79 e contas de água e energia quitadas pelos autores, que também reformaram o imóvel e nele residem desde a aquisição.

Os requerentes noticiam a existência de duas outras ações intentadas por terceiros contra os requeridos Cristiano e Priscila.

Os autores requereram a concessão de tutela, para averbar a existência da demanda na matrícula do imóvel.

A decisão interlocutória indeferiu o pedido de tutela provisória de urgência por não vislumbrar o periculum in mora, ao se observar que os autores estão na posse do imóvel e não ter sido alegada situação atual de risco:

“(...) II - Indefiro, ao menos por ora, a tutela provisória de urgência reclamada. Com efeito, não se vislumbra o periculum in mora, ao se observar que os autores estão na posse do imóvel (p. 5) e não se alegou situação atual de risco que justifique a medida pretendida.”

Posteriormente, a decisão foi mantida às fls. 343 de origem, após os autores terem relatado as alegadas ameaças:

“De fato, os documentos ora apresentados não são capazes de alterar a decisão impugnada, na medida em que, as “ameaças” (p. 333) sofridas pelos autores, proferidas pelos réus, dizem respeito a ajuizamento de ação judicial com vistas à reintegração de posse (p. 338/9), com oportunidade de defesa, na forma da lei. Ademais, apesar do conteúdo do registro de ocorrência policial (p.341/2), relatar acusações por parte do corréu Hudson de que os autores são “golpistas”, os prints das mensagens, apresentados a p. 335/7, tendo como remetente o

mentionado corréu, apontam que este expressou que os autores “caíram em um golpe” (p. 336).”

A versão dos fatos narrada pelos autores é controversa. Eles mesmos admitem que realizaram contrato de gaveta, e que o imóvel já havia sido negociado diversas vezes, sem registro em matrícula. Há necessidade de compreender melhor a cadeia de eventos.

Como os autores estão na posse do imóvel, inexiste risco iminente de que percam essa posse. Não há indício de que existe risco concreto de prática de outros atos de transação envolvendo o imóvel, aptos a ocorrer antes da formação do contraditório, em Primeiro Grau.

A tutela de urgência será concedida antes da oitiva da parte adversa em situações excepcionais, aquelas em que o simples decurso do tempo até a formação do contraditório, ou a mera ciência do réu, podem ocasionar o perecimento do direito ou a inutilidade do provimento jurisdicional. Nesse sentido:

“A antecipação da tutela sem audiência da parte contrária é providência excepcional, autorizada apenas quando a convocação do réu contribuir para a consumação do dano que se busca evitar” (RT 764/221) (...) Justifica-se a concessão de medida liminar inaudita altera parte, ainda quando ausente a possibilidade de o promovido frustrar a sua eficácia, desde que a demora de sua concessão possa importar em prejuízo, mesmo que parcial, para o promovente” (RSTJ 47/517). (THEOTONIO NEGRÃO, Código de Processo Civil e Legislação Processual em Vigor, 47ª Edição, 2016, nota 18 e 18a ao art. 300).

Em conclusão, a decisão é preservada.

Ante o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO AO RECURSO.**

VIVIANI NICOLAU
Relator