



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

2025.0000328299

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2374235-88.2024.8.26.0000, da Comarca de Andradina, em que é agravante EXPRESSO ANDRADINA LTDA. ME, são agravados EDER MAZIN e MARIA DE LOURDES LIMA MAZIN.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª 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 da relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ALVARO PASSOS (Presidente sem voto), HERTHA HELENA DE OLIVEIRA E JOSÉ CARLOS FERREIRA ALVES.

São Paulo, 2 de abril de 2025.

ANA PAULA CORRÊA PATIÑO
Relatora
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

Agravo de Instrumento nº 2374235-88.2024.8.26.0000

Agravante: Expresso Andradina Ltda. Me

Agravados: Eder Mazin e Maria de Lourdes Lima Mazin

Interessado: Marcio Welinton da Silva

MM. Juiz de Direito: Pedro Luiz Fernandes Nery Rafael

Comarca de Andradina - Foro de Andradina - 3ª Vara

Voto nº 5629

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE REIVINDICAÇÃO, ARBITRAMENTO DE ALUGUÉIS E PERDAS E DANOS. TUTELA DE URGÊNCIA.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo de Instrumento interposto contra decisão que deferiu parcialmente a tutela de urgência em ação de reivindicação de posse e arbitramento de aluguéis, determinando o pagamento de aluguéis ao agravado sob pena de desocupação do imóvel.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão consiste em determinar se a decisão de primeiro grau, que deferiu parcialmente a tutela de urgência, deve ser mantida, considerando a alegação da agravante de ser a legítima proprietária do imóvel.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A decisão de primeiro grau baseou-se na matrícula e compromisso de compra e venda do imóvel, evidenciando a probabilidade do direito da parte autora, conforme art. 1.245 do Código Civil. 4. A manutenção da decisão é prudente até a sentença, onde o Juízo Singular analisará todas as provas sob o contraditório.

IV. DISPOSITIVO E TESE

5. DECISÃO MANTIDA – RECURSO NÃO PROVIDO.

Tese de Julgamento: “A probabilidade do direito da parte autora justifica a manutenção da tutela de urgência. A transferência de propriedade de bens imóveis requer registro no cartório competente.”

Legislação Citada: CPC, art. 300, caput e § 2º; CC, art. 1.245.

Vistos.

Trata-se de Recurso de Agravo de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

Instrumento interposto por Expresso Andradina Ltda. Me contra a r. decisão de e-fls. 73/74, que, nos autos da Ação de Reinvidicação c.c Arbitramento de Aluguéis c.c Perdas e Danos, ajuizada por Eder Mazin e outro contra a Agravante, deferiu parcialmente a tutela de urgência requerida pela parte agravada, para determinar que o atual ocupante do imóvel pague à Agravada os aluguéis, sob pena de ser retirado do imóvel.

Irresignada, insurge-se a Ré, sustentando ser a real proprietária do imóvel, conforme instrumento particular de compromisso de compra e venda de imóvel urbano juntado aos autos. Afirma que comprou o imóvel em testilha do Sr. Antônio Carlos Barbosa, sendo a legítima proprietária. Aduz que exerce os direitos de propriedade sobre o imóvel, como por exemplo, o pagamento de impostos e a realização de incontáveis benfeitorias, inclusive com a construção de um barracão com o objetivo de obter lucro com seu aluguel, como vinha acontecendo até o momento em decisão atacada fora emanada. Argumenta que a decisão expõe a Agravante ao risco de sofrer grande prejuízo financeiro, tendo em vista que possui o aluguel como fonte de renda, gerando um prejuízo irreparável. Diante disso, requer a concessão do efeito suspensivo e a reforma da decisão agravada.

Presentes os requisitos, foi possível o juízo positivo de admissibilidade, sendo o recurso recebido sem a concessão de efeito suspensivo (e-fls. 31/32), estando ele em condições de julgamento.

Contraminuta de agravo pelo não provimento ao recurso (e-fls. 1410/1415).

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Fundamento e decido.



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Cuida-se de ação em que a parte autora reivindica a posse, bem como o arbitramento de aluguéis e perdas e danos, em relação ao bem imóvel descrito na inicial que atualmente é ocupado pelo Agravante.

Consoante a dicção do art. 300, caput e § 2º, do Código de Processo Civil, a tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito (*fumus boni iuris*) e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo (*periculum in mora*), podendo ser concedida inclusive liminarmente, ou seja, sem a apresentação de contraditório, quando do convencimento do Juízo oficiante do preenchimento dos requisitos autorizadores.

Tal prestação jurisdicional é concedida com fulcro em juízo prévio de verossimilhança, que é admitido com o fim de inibir rapidamente violação ou ameaça a direito. No ensino de Luiz Marinoni, *"quando a possibilidade de elucidação não é plena e assim não há como exigir uma "convicção de certeza", basta a "verossimilhança preponderante", sob pena de serem negadas as peculiaridades do direito material e, dessa maneira, a possibilidade de uma efetiva tutela jurisdicional."*¹

Da análise dos autos, verifica-se que a r. decisão do Juízo de primeiro grau se baseou na matrícula e compromisso de compra e venda do imóvel juntados às e-fls. 20/26 dos autos principais, que evidenciam a probabilidade do direito da parte autora. É o que se extrai do art. 1.245 do Código Civil, segundo o qual a transferência da propriedade de bens imóveis somente se opera com o devido registro no cartório de imóveis, o que foi regularmente realizado pelos Agravados.

Dessa forma, sendo evidente a probabilidade do direito alegado, é prudente que se mantenham a r. decisão



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

agravada na forma fixada, ao menos até a prolação da r. sentença, na qual o Juízo Singular analisará livremente todas as provas trazidas àqueles autos e proferirá, certamente, decisão escoreita, fundamentada em provas produzidas sob o crivo do contraditório.

Assim, a r. decisão não se mostrou despropositada, devendo ser mantida em sua integralidade.

Ressalte-se que as questões referentes ao mérito do processo deverão ser enfrentadas no momento oportuno pelo Juízo a quo, em sede de cognição exauriente, a partir das provas produzidas pelas partes sob o crivo do contraditório.

Ficam as partes cientificadas de que o julgamento dos embargos de declaração, eventualmente opostos em face do presente acórdão, será realizado nos termos da Resolução nº 549/2011, do Órgão Especial desta Corte, publicada no DJe de 25 de agosto de 2011, facultada a manifestação contrária, em 10 dias.

Para viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e especial, considero prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando o entendimento pacificado pelo C. Superior Tribunal de Justiça de que, tratando-se de prequestionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida (STJ).

Isto posto, por meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao Agravo de Instrumento, nos termos da fundamentação.

CORRÊA PATIÑO

Relatora