



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000340039

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2071727-14.2025.8.26.0000, da Comarca de Assis, em que é agravante MATEUS BRAGA DA COSTA, é agravado JOÃO CARLOS TONI.

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, 7 de abril de 2025.

ERICKSON GAVAZZA MARQUES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

AGRAVO DE INSTRUMENTO nº 2071727-14.2025.8.26.0000
Ação : RESCISÃO CONTRATUAL C.C. REINTEGRAÇÃO
DE POSSE Nº 1000373-96.2025.8.26.0047

Agravante: MATEUS BRAGA DA COSTA

Agravado : JOÃO CARLOS TONI

VOTO Nº 51819

AGRAVO DE INSTRUMENTO – RESCISÃO
CONTRATUAL C.C. REINTEGRAÇÃO DE POSSE -
DECISÃO QUE INDEFERIU A LIMINAR PARA
DETERMINAR A IMEDIATA REINTEGRAÇÃO DE POSSE
DO IMÓVEL EM FAVOR DO AUTOR – ALEGAÇÃO DE
INADIMPLÊNCIA – NECESSÁRIA A INSTAURAÇÃO DO
CONTRADITÓRIO – AUSENTES REQUISITOS PARA
CONCESSÃO DA LIMINAR – DECISÃO MANTIDA –
RECURSO NÃO PROVIDO.

Vistos, etc.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra r. decisão de fls. 93 que, nos autos da ação de rescisão contratual c.c. reintegração de posse, indeferiu o pedido de liminar, para determinar a imediata reintegração de posse do imóvel pelo autor.

Alega o agravante, em suma, que restou caracterizado o esbulho, diante da ausência de entrega das chaves pelo agravado mesmo após a notificação extrajudicial, em decorrência da inadimplência contratual. Aduz que restou configurado o estelionato consumado, diante da simulação dos depósitos bancários pelo agravado, somado ao seu histórico processual, indicando a sua má-fé ao entabular o contrato. Afirma que estão

presentes os requisitos para a concessão da liminar, diante da probabilidade do direito, com a propriedade do bem comprovada e a desocupação do bem pelo inquilino, e o perigo de demora, diante dos débitos pendentes sobre o imóvel e inadimplência do agravado. Pede 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, o agravante alega que o agravado praticou esbulho possessório em imóvel de sua propriedade, diante da notória inadimplência contratual, o que permitiria a imediata reintegração de posse do bem, a fim de evitar maiores prejuízos a ele.

Além disso, verifica-se que o aludido imóvel teria sido locado para terceiro estranho aos autos e, não obstante o agravante alegue que o dito inquilino já teria desocupado o imóvel, necessária a instauração do contraditório, a fim de dirimi tais questões nos autos.

Dessa forma, não há como imitir o autor na posse, nesse momento processual.

Isto posto, de rigor o indeferimento da tutela antecipada, tal como determinado pelo Juízo *a quo*.

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

ERICKSON GAVAZZA MARQUES

Relator