



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000344673

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2055296-02.2025.8.26.0000, da Comarca de Mairinque, em que é agravante JOSÉ LUIZ MONTEIRO JÚNIOR, são agravados ENES LOURENÇO SOARES, EUCCLETON DUBAY DA SILVA e KAREN CRISTINA PEREIRA DA SILVA.

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) E FERNANDO REVERENDO VIDAL AKAOUI.

São Paulo, 8 de abril de 2025.

PASTORELO KFOURI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto nº: **9424**

Agravo de Instrumento nº: **2055296-02.2025.8.26.0000**

Relator: **Pastorelo Kfour**

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

Comarca: Mairinque/2ª Vara

Processo de Origem: 1000309-60.2023.8.26.0337

Juiz(a): Carla Carlini Catuzzo

Agravante(s): José Luiz Monteiro Júnior

Agravado(a)(s): Enes Lourenço Soares e outros

Ementa: DIREITO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. IMISSÃO NA POSSE. TUTELA PROVISÓRIA DE URGÊNCIA. RECURSO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso de agravo interposto contra decisão que negou pedido liminar de imissão na posse de imóvel. O agravante alega comprovação de direito por meio de documentos, incluindo contrato de compra e venda e auto de arrematação, e argumenta perigo de novas invasões.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão consiste em verificar se estão presentes os requisitos para concessão de tutela provisória de urgência, conforme art. 300 do CPC, em especial a probabilidade do direito e o risco de dano.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. O juízo de cognição sumária no agravo de instrumento limita-se à análise dos requisitos para tutela de urgência, sem adentrar no mérito processual.

4. Não demonstrado risco ao resultado útil do processo. A propriedade não foi transferida ao agravante, pois não houve registro do título no Registro de Imóveis, conforme art. 1.245 do CC. O agravante não detém a propriedade nem a posse.

5. Em contestação, os requeridos defendem pontos

relevantes, como a ausência de individualização da área arrematada e ofensas ao princípio da continuidade registral, mitigando a probabilidade de direito e demandando a dilação probatória.

IV. DISPOSITIVO E TESE

5. Agravo de instrumento conhecido e desprovido.

Tese de julgamento: "1. A propriedade se transfere mediante registro no Registro de Imóveis. 2. Ausência de probabilidade de direito e risco de dano impede concessão de tutela provisória."

Dispositivo relevante citado: CPC, art. 300; CC, art. 1.245.

Jurisprudência relevante citada: n/a

Trata-se de recurso de agravo, interposto sob a forma de instrumento, contra a r. decisão que negou o pedido liminar de imissão do autor na posse do imóvel objeto da ação.

O agravante argumenta que comprovou seu direito pela juntada de documentos, notadamente o contrato particular de compra e venda, o auto de arrematação, cópias do inventário do arrematante, fotos do local, os embargos da Prefeitura, o processo nº 1000272-62.2025.8.26.0337, a nota devolutiva do Cartório de Registro de Imóveis e a manifestação da herdeira e vendedora no presente processo. Aduz que o perigo na demora consiste na possibilidade de que ocorram novas invasões. Argumenta que recebeu proposta de compra do imóvel pelo invasor, ato que demonstraria o reconhecimento da propriedade. Fundamenta seu pleito no art. 300, do CPC.

Indeferi a concessão de efeito ativo ao presente recurso (fls. 10/13).

Sem contraminuta.

É o breve relatório.

A situação narrada no despacho de fls. 10/13 permanece inalterada.

O recurso não comporta provimento.

O caso já foi analisado no agravo de instrumento nº 2038786-79.2023.8.26.0000, de minha relatoria, quando o autor formulou outro pedido de tutela provisória de urgência.

Anoto que este é, em verdade, o terceiro pedido de concessão de tutela provisória de urgência formulado nos autos pelo autor.

O art. 300 do CPC prevê, como requisitos à tutela de urgência, a probabilidade do direito (*fumus boni iuris*) e o risco de dano de difícil reparação ou ao resultado útil do processo (*periculum in mora*).

Em sede de agravo de instrumento é exercido um juízo de cognição sumária, cabendo analisar tão somente o preenchimento dos requisitos do dispositivo legal acima mencionado, que autoriza o magistrado a, a requerimento da parte, antecipar os efeitos da tutela pleiteada na petição inicial, quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo.

Não se trata, portanto, de analisar o mérito processual nesta sede de agravo, mas sim de verificar se, caso a tutela provisória pleiteada não seja concedida, a eficácia de eventual procedência do pleito autoral estaria resguardada.

Em que pese às razões expostas pelo agravante, mais uma vez não está demonstrado risco ao resultado útil do processo.

Pela inteligência do art. 1.245, CC, a propriedade se transfere mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.

Mesmo a arrematação, formalizada pelo autor da herança, com base na qual a herdeira alienou os direitos ao agravante, deu-se em relação aos direitos possessórios e não à propriedade.

Desta forma, o agravante não é proprietário do bem, nos termos da lei, e almeja, com a presente ação, tornar-se possuidor. Não detém a propriedade e nem a posse, mitigando a probabilidade de direito para a concessão da liminar pretendida.

Neste sentido, vejamos recente julgado desta C. Câmara de caso análogo:

Agravo de instrumento. Ação de imissão na posse. Decisão que indeferiu tutela de urgência postulada pelo autor, para determinar a desocupação do imóvel objeto da lide. Inconformismo. Não acolhimento. Não demonstrada a efetiva transmissão da propriedade ao arrematante, mediante o registro do título aquisitivo no registro imobiliário. Inteligência do artigo 1.245 do Código Civil. Decisão mantida. Recurso não provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2033829-69.2022.8.26.0000; Relator (a): Maria de Lourdes Lopez Gil; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional VIII - Tatuapé - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 07/04/2022; Data de Registro: 07/04/2022)

A ação tramita desde fevereiro de 2023, há contestação nos autos discutindo pontos relevantes, como a área referente à arrematação, ausência de individualização do terreno arrematado, que não diz respeito ao total do imóvel, bem como eventuais lapsos quanto

ao princípio da continuidade registral.

Não há que se falar, portanto, em causa de baixa complexidade, demandando a instrução probatória que se desenrola.

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. 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.

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

PASTORELO KFOURI

Relator