



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000347196

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2061026-91.2025.8.26.0000, da Comarca de Barueri, em que é agravante RONALDO ALMEIDA MIGUEL, são agravados RIBEIRO DE LIMA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. e REALIBRAS URBANISMO LTDA..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 28ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Conheceram em parte do recurso e, nesta, deram provimento. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores DIMAS RUBENS FONSECA (Presidente), EDUARDO GESSE E FERREIRA DA CRUZ.

São Paulo, 8 de abril de 2025.

DIMAS RUBENS FONSECA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

AG. INST. Nº 2061026-91.2025.8.26.0000

COMARCA: BARUERI (6ª VARA CÍVEL)

AGTE: RONALDO DE ALMEIDA MIGUEL

AGDOS: RELIBRAS URBANISMO LTDA. E RIBEIRO DE LIMA
EMPREENHIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

JD 1º GRAU: MARIA ELIZABETH DE OLIVEIRA BORTOLOTO

VOTO Nº 57.701

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DECLARATÓRIA DE DIREITO REAL DE PROPRIEDADE. INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL. Insurgência contra decisão que indeferiu o pedido de tutela de urgência, consistente na suspensão da ordem de reintegração de posse autorizada nos autos da ação de rescisão contratual movida pelas ora agravadas, em que o agravante foi revel. Acervo probatório que, a este tempo, mostra-se suficiente para a formação da convicção. Demonstração de elementos que evidenciam a probabilidade do direito e o perigo de dano ou risco processual. Presença dos requisitos previstos nos arts. 300 e 301 do Código de Processo Civil que legitima o deferimento, a fim de se determinar a permanência do agravante no imóvel, por analogia ao art. 1.219 do CC, até o esclarecimento da questão. Teses de adimplemento substancial e de acessão inversa. Matérias que ainda não foram enfrentadas pela MMª. Juíza de primeiro grau, sendo vedado seu conhecimento, sob pena de supressão de instância. Recurso conhecido em parte e, nesta extensão, provido.

Trata-se de agravo de instrumento interposto por **RONALDO DE ALMEIDA MIGUEL** contra a r. decisão proferida nos autos da ação declaratória de direito real de propriedade que move contra **RELIBRAS URBANISMO LTDA.** e **RIBEIRO DE LIMA EMPREENHIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.** que indeferiu o pedido de tutela de urgência e determinou o apensamento aos autos do processo nº 1018373-18.2024.8.26.0068 (fls. 155/156

dos autos nº 1004599-81.2025.8.26.0068).

Sustentou, em resumo, que o inadimplemento ocorreu por força maior; que já foram pagas 91 (noventa e uma) prestações (adimplemento substancial) e que há uma construção de alto valor no local, que supera em quase 600% o valor de aquisição do lote, devendo ser aplicado o instituto da acessão inversa; que a ação de rescisão contratual movida pelas ora agravadas foi julgado de forma muito célere; que, naqueles autos, não houve discussão sobre os direitos reais de propriedade do agravante; que reside com sua genitora, que está enferma; que possui o direito de retenção e de indenização até que seja ressarcido pelas benfeitorias realizadas; que a liminar de reintegração de posse foi concedida nos autos da ação de rescisão contratual sem oportunizar manifestação prévia do comprador, o que é inaceitável.

O pleito para concessão de efeito suspensivo ao recurso foi deferido (fls. 16/17).

Ausente contraminuta, eis que a relação jurídico processual ainda não se aperfeiçoou.

É o relatório.

O recurso preenche os requisitos de admissibilidade, eis que o tema se ajusta à hipótese prevista no inciso I do art. 1.015¹ do Código de Processo Civil.

¹ Art. 1.015. Cabe agravo de instrumento contra as decisões interlocutórias que versarem sobre: I – tutelas provisórias.

Ao que se tem, em setembro de 2024, as agravadas ajuizaram a ação de rescisão contratual c. c. reintegração de posse em face do ora agravante, porque o comprador teria deixado de adimplir as prestações ajustadas desde 25 de setembro de 2018 no instrumento particular de promessa de compra e venda do Lote nº 115 da quadra C do Loteamento Residencial denominado "Ribeiro de Lima", acumulando um débito no valor histórico de R\$219.710,76 (duzentos e dezenove mil, setecentos e dez reais e setenta e seis centavos).

Cumpridos os requisitos legais, naquela ação, foi deferida a tutela de urgência autorizando a reintegração das agravadas na posse do imóvel.

Naquela ação, o comprador foi revel, sendo o pedido deduzido na ação julgado procedente para *"declarar a rescisão do contrato celebrado entre as partes, por culpa do réu. 2. Reintegrar as autoras na posse do imóvel; 3. Condenar o réu ao pagamento de despesas administrativas, cartorárias, Imposto predial Territorial Urbano e outras incidentes sobre o imóvel, taxa de fruição no percentual de 0,75% ao mês sobre o montante atualizado do compromisso de venda e compra e multa contratual de 10%, devendo restituir eventual saldo ao réu. 4. Autorizar a retenção do valor relativo ao sinal/arras"* (fls. 271/277).

O processo mencionado está em prazo para interposição de recursos.

Considerando os termos do feito

mentionado, a MM^a. Juíza indeferiu o pedido liminar desta ação declaratória, ensejando a interposição deste recurso.

Pois bem, o art. 300 do Código de Processo Civil estabelece que a tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.

Da interpretação do dispositivo citado, conclui-se que a medida excepcional antecipatória se funda na probabilidade de existência do direito invocado, com base em prova capaz de convencer o juiz da verossimilhança das alegações e da necessidade de concedê-la.

No caso, os requisitos exigidos para o deferimento da tutela de urgência estão presentes para determinar a manutenção do agravante na posse do imóvel localizado na Rua Mar de Creta, Lote 115, da Quadra C, no Loteamento Parque Ribeiro de Lima, Barueri – São Paulo, eis que demonstrados o direito provável e o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo, isso porque foi edificada construção pelo agravante adquirente, não havendo notícias sobre eventual indenização por benfeitorias no imóvel por parte das agravadas, sendo necessário se estabelecer o contraditório para aclarar a questão.

Ressalte-se que não há perigo de irreversibilidade da medida, pois o imóvel permanecerá retido pelo agravante, em analogia ao

art. 1.219 do Código Civil, mas não poderá ele efetuar transferência da posse até ulterior deliberação judicial.

Por ora, havendo prova documental pré-constituída, apta a demonstrar os fatos constitutivos do direito da agravante, de rigor o deferimento da medida para autorizar a suspensão da reintegração de posse conforme sentença proferida nos autos nº 1018373-18.2024.8.26.0068 até decisão de mérito, após o contraditório.

Apenas para que não fique sem referência, pondere-se que as teorias de adimplemento substancial e de acessão inversa ainda não foram matérias enfrentadas pelo MM. Juiz *a quo*, sendo vedado seu conhecimento nesta esfera recursal, sob pena de supressão de instância, o que não se admite.

Ante o exposto, pelo meu voto, conheço em parte do recurso e, nesta extensão, dou-lhe provimento para autorizar a suspensão da reintegração de posse conforme sentença proferida nos autos nº 1018373-18.2024.8.26.0068 até decisão de mérito, após o contraditório.

DIMAS RUBENS FONSECA

RELATOR