



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000347616

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2035096-71.2025.8.26.0000, da Comarca de São José do Rio Preto, em que é agravante DHIOVANA ALVES HENRIQUE, é agravada MARGARETH DE MARCHI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 30ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores MONTE SERRAT (Presidente sem voto), CARLOS RUSSO E MARIA LÚCIA PIZZOTTI.

São Paulo, 8 de abril de 2025.

PAULO ALONSO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Voto nº 5033

Agravo de Instrumento nº 2035096-71.2025.8.26.0000

Comarca: São José do Rio Preto (3ª Vara Cível)

Agravante: Dhiovana Alves Henrique

Agravada: Margareth De Marchi

Juiz(a) prolator(a): Glariston Resende

AGRAVO DE INSTRUMENTO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL RURAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. ALEGAÇÃO DE DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL PELA COMPRADORA. CONCESSÃO DE MEDIDA LIMINAR DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. DECISÃO PREMATURA. NECESSIDADE DE INSTAURAÇÃO DO CONTRADITÓRIO E EVENTUAL INSTRUÇÃO PROBATÓRIA. CASSAÇÃO DA ORDEM DE REINTEGRAÇÃO.

1. Decisão que deferiu a liminar para reintegrar a autora na posse do imóvel
2. Inconformismo da ré acolhido.
3. Decisão prematura. Alegação de descumprimento contratual por ambas as partes. Necessidade de dilação probatória. Liminar cassada.
4. Decisão reformada. Agravo provido.

Ação na origem: Ação de rescisão de compromisso de compra e venda de imóvel rural por inadimplemento c.c. cobrança e pedido de reintegração de posse em sede de tutela de urgência.

Agravante: Dhiovana Alves Henrique (ré).

Agravada: Margareth de Marchi (autora).

Decisão agravada: Decisão que deferiu a liminar para

reintegrar a autora na posse do imóvel (fls. 95, dos autos de origem).

Pretensão recursal: *Requer* a reforma da decisão agravada para que seja revogada a medida liminar deferida (fls. 1/10, deste instrumento).

Deferido o pedido de efeito suspensivo, para evitar eventual desocupação forçada do imóvel até decisão final deste recurso. (fls.96).

Contrarrazões (fls. 100/110).

Sem objeção ao julgamento virtual.

É o relatório.

1. As partes firmaram *instrumento particular de compromisso de compra e venda de outras avenças* tendo como objeto imóvel rural (*Fazenda Boa Vista*), pelo preço de R\$ 1.000.000,00 (*um milhão de reais*), a ser pago após 01 ano da assinatura do contrato, com pagamento pela fruição do bem nesse período na importância mensal de R\$ 6.000,00, aditado para R\$ 20.000,00 a partir de janeiro de 2024 (fls. 24/26 e 33/35 autos originários).

A ré/compradora, foi notificada extrajudicialmente para pagar o débito pela fruição do imóvel relativos aos meses de dezembro de 2022, janeiro de 2023, janeiro de 2024, fevereiro a abril de

2024, num total de R\$ 48.000,00, no prazo de 10 (*dez*) dias, *mas* não efetuou o pagamento, culminando no ajuizamento da presente ação (fls. 48/50).

A decisão agravada *deferiu a liminar* para reintegrar a autora na posse do imóvel, com o que não se conforma a ré, ***no que tem razão.***

2. Dispõe o art. 995, parágrafo único, do CPC, que “*a eficácia da decisão recorrida poderá ser suspensa por decisão do relator, se a imediata produção de seus efeitos houver risco de dano grave, de difícil ou impossível reparação, e ficar demonstrada a probabilidade de provimento do recurso.*”

3. No caso, há risco de lesão irreparável ou de difícil reparação diante da alegação da ré/compradora de descumprimento contratual também por parte da autora/vendedora em providenciar documentos constantes no contrato (*cláusula 2ª, § 3º, fls. 26 dos autos originários*), prova, aliás, que compete à autora porque não cabe à ré produzir prova negativa.

Portanto, diante das dúvidas instaladas, prudente a ***cassação*** da liminar de reintegração até o fim da instrução probatória.

4. Ademais, a questão (descumprimento do contrato por ambas as partes) diz respeito ao *mérito* da ação, e exige eventual dilação probatória, sem o que não há elementos para a convicção capaz de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

autorizar a confirmação da liminar concedida na decisão agravada de reintegração de posse da fazenda pela autora.

Pelo exposto, dou provimento ao recurso.

PAULO ALONSO

Relator