



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000370850

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2385191-66.2024.8.26.0000, da Comarca de Amparo, em que são agravantes ALESSANDRA APARECIDA RODRIGUES e ALISSON HENRIQUE RODRIGUES, é agravado JOSE SEVERINO DO NASCIMENTO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 6ª 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 RAMON MATEO JÚNIOR (Presidente), DÉBORA BRANDÃO E MARIA DO CARMO HONÓRIO.

São Paulo, 15 de abril de 2025.

RAMON MATEO JÚNIOR

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto n. 35984

Agravo de Instrumento nº 2385191-66.2024.8.26.0000

Agravante: Alessandra Aparecida Rodrigues e outro

Agravado: Jose Severino do Nascimento

Comarca: Amparo

Juiz de Direito: Fernando Leonardi Campanella

Agravo de Instrumento. Ação reivindicatória. Concessão de tutela de urgência para a desocupação do imóvel pelo filho da compromissária compradora. Descabimento. Ausência de elementos que comprovem a existência dos requisitos do art. 300 do CPC em favor do autor-agravado. Recurso provido.

Trata-se de agravo de instrumento interposto por **Alessandra Aparecida Rodrigues e outro**, no âmbito de ação reivindicatória cumulada com pedido de indenização movida por **Jose Severino do Nascimento**, em face de decisão que concedeu a tutela de urgência, para determinar que o co-agravante, Alisson, desocupe o imóvel em 10 dias, com entrega formal das chaves (diretamente ao autor ou em cartório), sob pena de desocupação forçada.

Sustentam os agravantes não haver falar em rescisão do contrato de cessão de direitos e celebração de contrato de locação do imóvel. Afirmam que a tutela provisória não poderia ser deferida ao agravado, porque os débitos condominiais e de IPTU são anteriores à data da celebração da avença.

Pedem a concessão de efeito suspensivo; e, no mérito, o provimento do recurso.

Deferido o efeito suspensivo, o recurso foi regularmente processado, sobrevindo a contraminuta e as informações do MM. Juízo monocrático.

É o Relatório.

O recurso comporta provimento.

De início, afasta-se a preliminar de ilegitimidade da coagravante, ALESSANDRA, para o fim do presente inconformismo. A relação jurídica material foi com ela firmada, restando evidenciada a pertinência subjetiva ativa respectiva.

Cumprе relembrar a cadeia de fatos que deu origem à presente discussão: as partes celebraram Compromisso de Compra e Venda do apartamento n. 41, da Rua Francisco Luís dos santos, n. 150, em Amparo/SP, em 15 de abril de 2020.

O autor-agravado afirma que, em razão do inadimplemento da agravante, rescindiu-se o contrato de cessão, com celebração de contrato verbal de locação, com início em fevereiro/2021, passando a corré, Alessandra a residir no imóvel, em troca do valor despendido como entrada. Pontua, ainda, o descumprimento da avença, já que Alessandra teria desocupado o imóvel em dezembro/23, com a entrega das chaves ao filho, que passou a ocupar o bem sem sua autorização, de forma indevida, impedindo-o de entrar/retomar o imóvel, que, segundo alega, estaria sendo utilizado para prática de comércio ilícito.

De seu turno, a ré-agravante salienta não haver falar em rescisão do contrato de compra e venda, nem, tampouco, em contrato verbal de locação. Destaca que o valor do contrato é de R\$ 60.000,00 (e não de R\$ 70.000,00). Esclarece que em fevereiro/2021 teve problemas financeiros, e o agravado aceitou receber valores diferentes do inicialmente pactuados. Alude que entre abril a novembro de 2021 pagou oito parcelas de R\$ 700,00, perfazendo o pagamento de R\$ 50.600,00, com o repasse da indenização mensal recebida pelo filho Rogério. Entre dezembro de 2021 a agosto de 2022 efetuou o pagamento de mais 9 parcelas de R\$ 500,00, totalizando o pagamento de R\$ 55.100,00, mas, em razão da distância da residência do agravado, não houve assinatura dos recibos. Reconhece

inadimplemento R\$ 4.900,00.

Prossegue, alegando que *emprestou* seu nome para o agravado financiar o veículo Fia Punto. Ulteriormente, tomou conhecimento que o agravado teria vendido o veículo ao Sr. Victor, sem seu conhecimento e aval; e, entrando em contato com a instituição financiadora, constatou estarem em aberto as parcelas vencidas desde 12 de junho de 2022, estando com restrições de crédito por causa dessa dívida.

Esclarece que as execuções relatadas pelo agravado dizem respeito a dívidas de condomínio e de consumo de água a período anterior à venda do imóvel, de responsabilidade do agravado. E, caso retomado o imóvel, dever-se-á restituir os valores pagos pelos agravantes, sob pena de enriquecimento sem causa.

Incontroversa a celebração da avença (fls. 97/100 da origem), pelo valor total de R\$ 60.000,00. O valor de entrada (R\$ 35.000,00) foi pago pela transferência do veículo GM Captiva Sport 2.4; e o saldo restante, de R\$ 25.000,00, seria pago em 25 parcelas de R\$ 1.000,00, com vencimentos mensais (cláusula 2ª da avença).

Também incontroversa a desocupação do imóvel por Alessandra, em dezembro/23, lá passando residir seu filho, Alisson.

Por outro lado, os réus-agravantes confessam o inadimplemento do contrato

E, ainda que de forma sucinta, o contrato prevê a resolução de forma expressa na cláusula 4ª: *A presente transação é feita em caráter irrevogável e irretratável, exceto no caso de inadimplência das partes* (fl. 97 da origem).

Fixados esses pontos, e sem qualquer antecipação sobre o mérito da demanda, é de se ter que o conjunto probatório permite concluir ser o autor titular do bem em questão; e o objeto de discussão que se propõe não diz respeito, a rigor, ao esbulho da posse do autor, mas sim à obstrução ao exercício de seu direito de propriedade, em face da posse, supostamente injusta, do corréu,

Alisson.

Para a concessão da tutela antecipada, nos termos do art. 300 do CPC, exige-se demonstração da verossimilhança das alegações em que o pleito se fundamenta; e, também, a inequívocidade da prova respectiva. A par disso, é exigida a demonstração do risco de dano irreparável ou de difícil reparação, sempre com observância do óbice a um deferimento em que haja risco de irreversibilidade da decisão.

No caso, com a devida e melhor vênia do entendimento do douto magistrado singular, não se verificou a presença dos requisitos próprios da antecipação da tutela em prol do autor-agravado.

A despeito de confessado o não pagamento de algumas prestações, subsiste dúvida no efetivo montante da dívida, podendo-se, inclusive, cogitar-se em adimplemento substancial.

Ademais, nos recibos de fls. 72/79, que, segundo o autor-agravado, indicariam o pagamento das parcelas da compra e venda do imóvel, no valor de R\$ 1.000,00, havia menção de se tratar de *recibo de aluguel* (fls. 72/79); informação que prosseguiu nos demais recibos (fls. 80/82), ainda que emitidos com valores inferiores (R\$ 500,00).

Convém registrar que os recibos de fls. 80/82, no valor de R\$ 500,00, embora mantido o padrão respectivo, não fazem qualquer menção ao pretense pagamento de aluguel mensal. Resta, pois, controvertida a alegada convolação do contrato de compra e venda para aluguel.

Também controverso eventual inadimplemento das parcelas representadas pelos recibos de fls. 83/98. Pois, embora não subscritas pelo autor, há menção de que estivesse residindo em outro Estado, impossibilitando a assinatura respectiva. Tema a ser analisado em sede instrutória.

Subsiste, portanto, dúvida sobre a convolação do

contrato de compra e venda em contrato de aluguel, bem como de haver o autor-agravado aceitado receber valores inferiores ao inicialmente acordados, em razão de dificuldade financeira enfrentada pela corré, Alessandra.

No mais, soaria disparatado, para não dizer manifestamente descabido, obstar que a ré-agravante transferisse a posse do imóvel para seu filho, uma vez que o compromisso de compra e venda, após adimplemento, poderá ensejar no reconhecimento da propriedade a seu prol.

Daí porque, ao menos nesta fase processual, e pelos elementos informativos e probatórios existentes nos autos, não há como admitir-se a retomada do imóvel ao agravado, registrado que eventuais débitos de IPTU, de condomínio ou de água, contraídos após a celebração da avença, poderão ser objeto de questionamento em sede própria.

As alegações do autor-agravado e os documentos por ele juntados não são suficientes para, em análise perfunctória e sem o devido esclarecimento, decretar a imediata desocupação do imóvel, sem a necessária instrução.

Ante o exposto, **dá-se provimento ao recurso, cassada a liminar.**

RAMON MATEO JUNIOR
Relator