



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000381140

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2062985-97.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante RDL PERALTA CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA, é agravado BRUNO ROBERTO BRAGA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª 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 SALLES ROSSI (Presidente sem voto), SILVÉRIO DA SILVA E CLARA MARIA ARAÚJO XAVIER.

São Paulo, 17 de abril de 2025.

PEDRO DE ALCÂNTARA DA SILVA LEME FILHO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Agravo de
Instrumento nº: 2062985-97.2025.8.26.0000
Agravante: RLD Peralta Construções e Incorporações Ltda.
Agravado: Bruno Roberto Braga
Comarca: São Paulo - 40ª Vara Cível
1ª Instância: 1188409-94.2024.8.26.0100
Juiz: Renan Augusto Jacó Mota

Voto nº 43.135

EMENTA. Agravo de instrumento. Imissão na posse de imóvel. Arrematação extrajudicial. Decisão que deferiu a tutela provisória de urgência para imitar o agravado na posse de imóvel. Inconformismo. Não cabimento. Presença dos requisitos para a concessão da tutela provisória de urgência. Agravado legítimo titular do bem. Súmulas n. 4 e 5 deste Tribunal de Justiça. Decisão mantida. Agravo improvido.

Agravo de instrumento interposto contra a decisão de fls. 39/42 dos autos de origem que, em ação de imissão na posse, deferiu a tutela provisória de urgência para imitar o agravado na posse de imóvel, com prazo de 60 dias para desocupação voluntária.

A agravante pleiteia a reforma da decisão pelas razões de fls. 1/20.

Recurso processado sem a liminar (fls. 72/73). A falta de instauração de contraditório em sede recursal não importa prejuízo à parte adversa.

É o relatório em sede recursal.

O recurso não comporta provimento.

A tutela provisória de urgência pressupõe a existência de elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo, conforme redação do art. 300 do Código de Processo Civil.

No caso *sub judice* há elementos que indicam a

Agravo de Instrumento nº 2062985-97.2025.8.26.0000 - Voto nº 43135 2

probabilidade do direito, bem como está presente o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo a autorizar a concessão da tutela de urgência.

Depreende-se dos autos que o agravado é legítimo titular do imóvel, conforme matrícula de fls. 20/25 dos autos de origem.

A probabilidade do direito decorre do fato de que a discussão travada nos autos se amoldar, em cognição não exauriente, ao entendimento deste colendo Tribunal a respeito deste tema, no sentido de ser cabível liminar de imissão ou reintegração de posse, mesmo em se tratando de imóvel objeto de arrematação em execução extrajudicial.

Sobre o tema, as Súmulas n. 4 e 5 desta Corte:

Súmula 4 – *É cabível liminar em ação de imissão de posse, mesmo em se tratando de imóvel objeto de arrematação com base no Decreto-lei nº 70/66;*

Súmula 5 – *Na ação de imissão de posse de imóvel arrematado pelo credor hipotecário e novamente alienado, não cabe, por ser matéria estranha ao autor, a discussão sobre a execução extrajudicial e a relação contratual antes existente entre o primitivo e o credor hipotecário.*

Como se verifica, pacificada neste Tribunal a Jurisprudência a respeito da possibilidade de concessão de liminar em ação de imissão na posse de imóvel adquirido em leilão extrajudicial, bem como o descabimento de discussão acerca da relação contratual de financiamento.

Além disso, na dicção do artigo 1.227 do Código Civil, *os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código.*

De tal sorte, comprovado o direito de propriedade, o proprietário não pode ser privado de sua coisa, nos moldes do artigo

1.228, *caput*, do mesmo diploma legal, que dispõe: “O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha”.

Por outro lado, a presença do risco de dano irreparável consiste no período de tempo em que o proprietário poderá ficar sem exercer os direitos decorrentes da propriedade adquirida.

Portanto, os elementos trazidos pelos agravantes não afastam a presença dos requisitos exigidos à concessão da liminar de imissão na posse do imóvel.

No mais, as questões relativas à existência de prejudicialidade externa e de prevenção do Juízo da 1ª Vara Cível de Votorantim deve ser suscitada primeiramente ao Juízo de origem, a fim de evitar supressão instância.

Destarte, a decisão agravada deve ser mantida.

Ressalte-se que o âmbito de discussão deste recurso não ultrapassa a questão relativa à presença ou não dos requisitos para a concessão da tutela antecipada, no momento em que foi proferida a decisão recorrida. As matérias que refogem a esse espectro de discussão não podem ser aqui examinadas, sob pena de supressão de instância.

Ante o exposto, meu voto nega provimento ao recurso.

Pedro de Alcântara da Silva Leme Filho
Relator