



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000385391

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2110093-25.2025.8.26.0000, da Comarca de Mogi-Guaçu, em que é agravante JOÃO BATISTA GUIMARÃES, são agravados HENRIQUE MANOEL OLIVEIRA MENDES, MAURO COMBE TREVISAN e LIRIZ GABRIELLE FELIPE.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 4ª 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 CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA (Presidente sem voto), ALCIDES LEOPOLDO E MARCIA DALLA DÉA BARONE.

São Paulo, 22 de abril de 2025.

ENIO ZULIANI

Relator

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 94460

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2110093-25.2025.8.26.0000

COMARCA: MOGI-GUAÇU

JUIZ / JUÍZA DE 1ª INSTÂNCIA: FERNANDO COLHADO MENDES

AGRAVANTE: JOÃO BATISTA GUIMARÃES

AGRAVADOS: HENRIQUE MANOEL OLIVEIRA MENDES, MAURO COMBE TREVISAN E LIRIZ GABRIELLE FELIPE

Agravo tirado de decisão que indeferiu tutela de urgência (indisponibilidade de área certa em matrícula aberta com área maior e sem prova de existir condomínio pro diviso). Inadmissibilidade de aplicar o art. 300 do CPC. Necessidade de serem citados os requeridos, inclusive porque aquele que fez negócio com o autor, vendeu, com os demais proprietários, a área toda para terceiros (que foram incluídos na lide) e que são titulares do domínio. Esses proprietários não celebraram negócio com o autor e isso impede que se comprometa as faculdades do direito de propriedade por decisão inaudita altera pars (ofensa ao art. 5º, LV, da CF). Nega-se provimento.

Vistos.

O recorrente adquiriu uma fração ideal de 1,95414% do imóvel objeto da matrícula 43.379 do Cartório de Registro de Imóveis de Mogi Guaçu e que corresponderia a 1.000 m² (fls. 38-39). Isso ocorreu pelo contrato de fls. 38-39, celebrado com Henrique Manoel de Oliveira Mendes, em contrato não datado e com firma reconhecida em 14-12.2022. sendo que, ao verificar as anotações da referida matrícula, constata-se ter o referido Henrique Manoel e outros, transmitido a área para Mauro Combe Trevisan e Liriz Gabrielle Felipe Oliveira (casa com Adauto Alves Oliveira) por escritura pública de 25-11-2024 (fls. 56-57). A ação foi promovida pelo autor contra Henrique, Mauro e Liriz e o douto Magistrado da 3ª Vara Cível de Mogi Guaçu indeferiu a tutela de urgência pleiteada e que consistira em averbar, na matrícula a indisponibilidade da referida área negociada (1000m²). As cartas de citação dos requeridos foram enviadas.

É o relatório.

As tutelas de urgência são emitidas para garantia de resultado mais do que previsível de lides iniciadas, devido ao risco da inutilidade do que vier a ser decidido no futuro (esvaziamento pela eliminação ou degradação do bem de vida disputado, no caso a área de 1000 m²). A matrícula do imóvel (área total) não permite compreender que reflete um condomínio pro diviso ou pro indiviso e isso cria um empecilho de ordem formal para admitir o pedido do autor *inaudita altera pars* (virtual ofensa ao art. 5º, LV, da CF).

O elemento urgência também é periclitante, pois aquele que vendeu parte que seria certa e que figura como condômino (Henrique) participou, com os demais, da transmissão total da propriedade para os requeridos colocados no polo passivo (Mauro e Liriz) em novembro de 2024. Significa que os proprietários atuais da gleba toda não realizaram negócio com o autor e fica difícil comprometer parte da propriedade, sem que saiba se há condomínio pro diviso, por contrato pendente celebrado pelo antigo proprietário. A indisponibilidade pretendida pode ser fatal para uso, gozo e direito de vender a propriedade (art. 1228 do CC), o que permite reconhecer que esse direito possui a mesma ou mais intensidade do que o direito do autor, pelo menos no introito da lide.

Nega-se provimento.

ENIO ZULIANI
Relator