



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000391162**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2105892-87.2025.8.26.0000, da Comarca de Araraquara, em que é agravante HENRIQUE DIONISIO NOGUEIRA, é agravado EDER MARCELO RODRIGUES LEAL.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 1ª 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 ALBERTO GOSSON (Presidente sem voto), AUGUSTO REZENDE E MÔNICA DE CARVALHO.

São Paulo, 23 de abril de 2025.

**ENÉAS COSTA GARCIA**  
**Relator(a)**  
Assinatura Eletrônica

**Agravo de Instrumento nº 2105892-87.2025.8.26.0000**

**Agravante: Henrique Dionisio Nogueira**  
**Agravado: Eder Marcelo Rodrigues Leal**  
**Comarca: Araraquara**

**Voto nº 12.352**

**DIREITO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. RESCISÃO CONTRATUAL C.C. REINTEGRAÇÃO DE POSSE E INDENIZAÇÃO. TUTELA DE URGÊNCIA INDEFERIDA. RECURSO DESPROVIDO.**

**I. Caso em Exame**

Agravo de Instrumento interposto contra decisão que indeferiu tutela de urgência em ação de resolução contratual cumulada com reintegração de posse e indenização por danos morais e lucros cessantes.

O agravante, proprietário de imóvel em Araraquara/SP, alega esbulho possessório por parte do agravado, que ocupa o imóvel sem cumprir obrigações contratuais.

**II. Questão em Discussão**

A questão em discussão consiste em verificar a presença dos requisitos para concessão de tutela de urgência, especialmente o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo.

**III. Razões de Decidir**

Não estão presentes os requisitos do art. 300 do CPC para concessão de liminar *inaudita altera parte*, como perigo concreto, atual e grave.

A concessão de liminar sem audiência do réu requer urgência agravada, o que não se verifica no caso, sendo necessário aguardar a manifestação da parte demandada.

**IV. Dispositivo**

**Recurso desprovido.**

Trata-se de agravo de Instrumento interposto em relação à decisão de fl. 165, proferida em denominada ação de rescisão contratual cumulada com reintegração de posse e indenização por danos morais e lucros cessantes (Processo nº 1002921-27.2025.8.26.0037), que indeferiu requerimento de tutela de urgência, nos seguintes termos:

*“(...) Fls. 164: Recebo a emenda à inicial. Anote-se, inclusive o novo o valor dado à causa (R\$171.883,22). No estágio inicial do litígio, descabe a liminar de*

*reintegração na posse, cujo pressuposto é a resolução do contrato celebrado entre as partes, ainda pendente de decisão judicial. Assim sendo, indefiro a reintegração na posse. (...)”.*

O agravante argumenta ser proprietário de um imóvel situado em Araraquara/SP, adquirido por meio de contrato com a Caixa Econômica Federal - CEF.

Informa que o imóvel foi indevidamente ocupado pelo agravado, com quem foi feito um contrato verbal de compra e venda, comprovado por mensagens por meio do aplicativo “WhatsApp”.

Alega que o agravado se comprometeu a assumir as dívidas do imóvel com a MRV e com a CEF, mantendo a posse do bem em contrapartida.

No entanto, nunca pagou nenhuma das dívidas, o que levou o nome do autor à negativação no SERASA.

Afirma que teve que utilizar parte do seu FGTS para quitar a dívida e evitar que o imóvel fosse a leilão, além de passar a pagar todas as parcelas em aberto desde então.

Sustenta que o agravado continua residindo no imóvel com sua esposa, sem pagar qualquer valor, o que configura esbulho possessório, impedindo o proprietário de exercer seus direitos sobre o bem.

Requer a antecipação dos efeitos da tutela recursal para que seja reintegrado na posse do imóvel e, quanto ao mérito, o provimento do recurso.

Dispensada intimação da parte agravada, porquanto ainda não citada (STJ-4ª T., AI 729.292 - AgRg, Rel. Min. Massami Uyeda, j. 19.2.08, DJU 17.3.08).

**É o Relatório.**

O inconformismo da parte não procede, sendo mantida a decisão agravada.

Não estão presentes os requisitos do art. 300 do CPC, especialmente perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo, para concessão de liminar *inaudita altera parte*.

Somente estrita observância dos requisitos da medida de urgência justifica a inversão da natural da ordem processual e concessão de medida antes da instauração do contraditório.

Conforme ARAKEN DE ASSIS (*Processo civil brasileiro. Parte geral: institutos fundamentais*, v. II, t. II, p. 428): "*A liminar inaudita alter parte sacrifica o direito fundamental processual do contraditório. O réu não é ouvido previamente, não debate as razões de fato e as razões de direito do autor, e toma conhecimento da medida de urgência, em geral, no momento em que ela atinge sua esfera jurídica. O adiamento do contraditório legitima-se em função da urgência. No entanto, a postergação é tolerável, e constitucionalmente legítima (retro, 133), nos casos de estrita observância dos pressupostos gerais das medidas de urgência e os específicos do próprio diferimento. Se o perigo de dano iminente e irreparável não se ostenta claro e intenso, ou o direito alegado não se reveste de probabilidade, porque o autor não produziu prova bastante idônea par influenciar decisivamente o convencimento do juiz - ressalva feita, naturalmente, à possibilidade de justificação prévia -, o respeito ao contraditório retomará sua primazia, passando à frente na ordem de prioridades.*"

E como pressuposto da medida de urgência se coloca a existência de perigo, qualificado como perigo concreto, atual e grave.

Na lição de ARAKEN DE ASSIS (*Processo civil brasileiro. Parte geral: institutos fundamentais*, v. II, t. II, p. 417): "*O perigo hábil à concessão da liminar reside na circunstância que a manutenção do status quo poderá tornar inútil a garantia (segurança para a execução) ou a posterior realização do direito (execução para segurança).*"

A simples impossibilidade de recebimento imediato do resultado almejado pela demora inerente ao procedimento judicial não basta para autorizar concessão da liminar.

E a concessão de liminar *inaudita altera parte* pressupõe a presença de urgência agravada (impossibilidade de se aguardar a regular citação do réu) ou urgência normal agravada pela conduta do réu (conhecimento prévio da ação poderia prejudicar o pedido).

Em síntese: "*Duas situações autorizam o juiz à concessão de liminar sem a audiência do réu (inaudita altera parte): (a) sempre que o réu, tomando prévio conhecimento da medida, encontre-se em posição que lhe permita frustrar a medida de urgência; (b) sempre que a urgência em impedir a lesão revele-se incompatível com o tempo necessário à integração do réu à relação processual. Esta última hipótese é objeto do seguinte precedente do STJ: "Justifica-se a concessão de liminar inaudita altera parte, ainda que ausente a possibilidade de o promovido frustrar a sua eficácia, desde que a demora de sua concessão possa importar em prejuízo, mesmo que parcial, para o promovente."* (Araken de Assis, *Processo civil brasileiro. Parte geral: institutos fundamentais*, v. II, t. II, p. 426-7).

No caso *sub judice* não se constata estes requisitos, não se justificando a concessão da liminar pleiteada.

Necessário, portanto, que o processo avance, colhendo-se a manifestação do demandado, para que seja possível aferir com mais precisão a alegada resolução do contrato.

Ante o exposto, pelo meu voto, nego provimento ao recurso.

**Enéas Costa Garcia**  
**Relator**