



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000410024

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2279971-79.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante RITA DE CÁSSIA LUGNESI POIANO, são agravados WILSON BUSTAMANTE FILHO e CHRISTIANE MONTESANTI BUSTAMANTE.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 10ª 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 JAIR DE SOUZA (Presidente sem voto), COELHO MENDES E JOSÉ APARÍCIO COELHO PRADO NETO.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

ELCIO TRUJILLO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2279971-79.2024.8.26.0000

Comarca de São Paulo

Agravante(s): Rita de Cássia Lugnesi Poiano

Agravado(s): Wilson Bustamante Filho e Outro

Voto nº 48.827

DIREITO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. RESCISÃO CONTRATUAL. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. TUTELA DE URGÊNCIA INDEFERIDA.

I. Caso em Exame

1. A agravante busca a rescisão do compromisso de venda e compra e a reintegração de posse do imóvel devido à inadimplência dos agravados. A tutela de urgência foi indeferida por ausência dos requisitos do art. 300 do CPC.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em verificar a presença dos requisitos para a concessão da tutela de urgência, considerando a alegação de inadimplência e a necessidade de rescisão contratual para reintegração de posse.

III. Razões de Decidir

3. A tutela de urgência foi indeferida por ausência de probabilidade do direito e perigo de dano, uma vez que a reintegração de posse depende de decisão de mérito sobre a rescisão contratual.

4. A ocupação do imóvel pelos agravados desde maio de 2023 não configura perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo, necessitando de ampla produção de provas.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso desprovido.

Tese de julgamento: “1. A reintegração de posse depende de decisão judicial sobre a rescisão contratual. 2. Ausência dos requisitos do art. 300 do CPC impede a concessão da tutela de urgência.”

Legislação Citada: CPC, art. 300.

Jurisprudência Citada: TJ-SP, Agravo de Instrumento

nº 2095686-82.2023.8.26.0000, Rel. Des. Francisco
Giaquinto, j. 28.07.2023; TJ-SP, Agravo de Instrumento
nº 2268808-73.2022.8.26.0000, Rel. Des. Francisco
Giaquinto, j. 01.03.2023.

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento tirado em face da r. decisão copiada às fls. 54/56 (processo nº 1135315-37.2024.8.26.0100 – 45ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital) que, junto à ação de rescisão contratual c.c. reintegração de posse, indeferiu o pedido de tutela provisória destinada a reintegração de posse da autora no imóvel, por reputar ausentes os requisitos do art. 300 do Código de Processo Civil.

Em busca de reforma, a agravante fazer jus à imediata rescisão do compromisso de venda e compra, com a restituição da posse do imóvel em seu favor, ante o quadro de inadimplência dos recorridos, tanto em relação às parcelas devidas por eles, como por alegado débito de condomínio e IPTU.

O pedido de antecipação da tutela recursal foi indeferido – fls. 42/43.

Sem contraminuta – cf. certidão de fls. 48.

É o relatório.

As partes firmaram instrumento particular de promessa de venda e compra de unidade autônoma, em 8 de março de 2023 – fls. 12/19 dos autos de origem; segundo a autora-agravante, os réus-agravados encontram-se na posse do bem, desde 26 de maio de 2023 – fls. 2 dos autos de origem.

Ante alegado quadro de inadimplência, a ora agravante procedeu à notificação extrajudicial aos agravados – fls. 27/38 dos autos de origem; contranotificação às fls. 39/40 dos autos de origem.

Sem êxito na solução do entrave, a recorrente ajuizou ação de rescisão contratual c.c. reparação de danos e reintegração de posse em face dos agravados (processo nº 1135315-37.2024.8.26.0100 – 45ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital)

Em sede de tutela de urgência, busca a rescisão do compromisso de venda e compra e ser reintegrada na posse do imóvel.

Providência não atendida pela digna Magistrada – r. decisão de fls. 54/56 dos autos de origem.

O recurso não merece acolhimento.

Dispõe o Código de Processo Civil/2015:

“Art. 300. A tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.

§1º Para a concessão da tutela de urgência, o juiz pode, conforme o caso, exigir caução real ou fidejussória idônea para ressarcir os danos que a outra parte possa vir a sofrer, podendo a caução ser dispensada se a parte economicamente hipossuficiente não puder oferecê-la.

§2º A tutela de urgência pode ser concedida liminarmente ou após justificação prévia.

§3º A tutela de urgência de natureza antecipada não será concedida quando houver perigo de irreversibilidade dos efeitos da decisão.”

Da leitura do referido dispositivo legal, depreende-se que a concessão da tutela de urgência deve observar determinados requisitos, de forma cumulativa, a saber: **1)** a probabilidade do direito alegado; **2)** o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.

Hipótese não verificada nos autos.

A presença das situações supra apontadas é aferida em cognição sumária, vale dizer, conduz aos chamados juízos de probabilidade e verossimilhança (ou seja, as decisões ficam limitadas a afirmar o provável).

Na lição de Luiz Guilherme Marinoni, “o juiz, quando concede a tutela sumária, nada declara, limitando-se a afirmar a probabilidade da existência do direito, de modo que, aprofundada a

cognição, nada impede que o juiz assevere que o direito que supôs existir na verdade não existe” (A antecipação da tutela. São Paulo, Malheiros, 2004, 8ª ed., p. 35).

Ainda: essa análise pressupõe “(...) *saber se é mesmo provável que o dano poderá vir a acontecer caso não concedida a medida, se sua ocorrência é iminente, se a lesão é pouco grave ou seus efeitos são irreversíveis, se o bem que o autor pretende proteger tem primazia sobre aquele defendido pelo réu (o que envolve a questão atinente à importância do bem jurídico) (...)*” (José Miguel Garcia Medina in Direito Processual Civil Moderno, Ed. RT, 2015, p. 472).

Assim, ausentes as condições fixadas na legislação processual, não há que se sustentar o deferimento do pedido da concessão da tutela provisória.

Com o decorrer do processo, cuidarão as partes da demonstração probatória segura no sentido de dar amparo às respectivas teses.

Assim, a pretendida reintegração de posse – se o caso – somente terá lugar após a declaração de rescisão do contrato, vale dizer, por decisão de mérito na ação principal.

Nesse sentido, a jurisprudência:

**AGRAVO DE INSTRUMENTO – Ação de rescisão de compromisso de compra e venda c.c. reintegração de posse e perdas e danos – Instrumento particular de promessa de compra e venda de imóvel - Decisão indeferiu tutela de urgência para reintegração da autora agravante na posse do imóvel - Ausência dos requisitos do art. 300 do CPC - Impossibilidade de imediata reintegração de posse sem prévia manifestação judicial de resolução do contrato – Requeridos encontram-se na posse do imóvel desde 2022, não se vislumbrando perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo – Necessidade de ampla produção de provas e cognição exauriente sobre a rescisão do contrato - Recurso negado.” (TJ-SP - Agravo de Instrumento: 2095686-82.2023.8.26.0000 Osvaldo Cruz, Relator.: Francisco Giaquinto, Data de Julgamento: 28/07/2023, 13ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 28/07/2023);*

**AGRAVO DE INSTRUMENTO – Ação de rescisão contratual com pedido de reintegração de posse –*

Instrumento particular de promessa de compra e venda de imóvel - Decisão indeferiu tutela de urgência para reintegração da autora agravante na posse do imóvel - Ausência dos requisitos do art. 300 do CPC - Impossibilidade de imediata reintegração de posse sem prévia manifestação judicial de resolução do contrato - Ocupação do imóvel pelos réus desde 2020, não se vislumbrando perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo - Necessidade de ampla produção de provas e cognição exauriente sobre a rescisão do contrato - Recurso negado.” (TJ-SP - Agravo de Instrumento: 2268808-73.2022 .8.26.0000 Sorocaba, Relator.: Francisco Giaquinto, Data de Julgamento: 01/03/2023, 13ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 01/03/2023).

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao agravo.

ELCIO TRUJILLO
Relator