**DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. RESCISÃO CONTRATUAL. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. TUTELA DE URGÊNCIA. TERCEIRO DE BOA-FÉ.**

**I. CASO EM EXAME**

**Agravo de instrumento contra decisão negativa de tutela de urgência consistente em reintegração de posse de imóvel objeto de contrato de compra e venda, postulada sob argumento de inadimplemento das prestações mensais avençadas.**

**II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO**

**Preenchimentos os requisitos legais para a concessão da tutela de urgência, para obtenção da posse, em desfavor do atual ocupante do imóvel.**

**III. RAZÕES DE DECIDIR**

**Em cognição sumária, deve ser preservada a posse do terceiro de boa-fé, que ignora eventual vício ou obstáculo impeditivo da aquisição da coisa.**

**IV. SOLUÇÃO DO CASO**

**Recurso parcialmente conhecido e, nesta extensão, desprovido.**

**V. JURISPRUDÊNCIA E LEGISLAÇÃO UTILIZADAS**

**V.I. Jurisprudência**

**TJPR. 20ª Câmara Cível. Relator: Desembargador Antonio Franco Ferreira da Costa Neto. 0018856-20.2025.8.16.0000. Fazenda Rio Grande. Data de julgamento: 16-05-2025.**

**V.II. Legislação**

**Código Civil: art. 1.200; art. 1.201.**

**Código de Processo Civil: art. 300.**

**I – RELATÓRIO**

Cuida-se de agravo de instrumento interposto por Greice Mireli Matias Alves e Maurício do Carmo Alves em face de Ricardo Velozo Ziemmer e Roberto Dias Linhares, tendo como objeto decisão proferida pelo juízo da Vara Cível de Pontal do Paraná, que indeferiu tutela de urgência consistente para obtenção da posse de bem imóvel (evento 20.1 – autos de origem).

Eis, em síntese, as razões de inconformismo: a) os agravantes venderam um imóvel para Roberto Dias Linhares, para pagamento a prazo; b) o comprador deixou de efetuar o pagamento das parcelas mensais, dando azo ao pedido de rescisão; c) constatou-se que o imóvel passou a ser ocupado por terceira pessoa, sem vínculo jurídico com os vendedores primários; d) deve ser concedida tutela de urgência, para declaração de rescisão do contrato e reintegração de sua posse (evento 1.1).

Indeferiu-se, de proêmio, a atribuição de efeito ativo ao recurso, reputando-se não preenchido o requisito da urgência (evento 19.1).

Nas contrarrazões, o agravado Ricardo Velozo Ziemmer argumentou que: a) desconhecia qualquer vício ou impedimento para a aquisição do imóvel; b) adquiriu a posse por contrato de compra e venda, já adimplido; c) sua posse, na qualidade de terceiro de boa-fé, deve ser preservada (evento 54.1 – autos de origem).

O agravado Roberto Dias Linhares não foi intimado no endereço do contrato e, até o presente momento, não constitui advogado (eventos 41 e 42).

É o necessário relato.

**II – VOTO E SUA FUNDAMENTAÇÃO**

II.I – DO JUÍZO DE ADMISSIBILIDADE

Satisfeitos os pressupostos de admissibilidade recursal, conhece-se do agravo de instrumento interposto.

II.II – DA TUTELA DE URGÊNCIA

Cinge-se a controvérsia recursal à pretensão de reexame de decisão negativa de tutela de urgência, consistente na reintegração de posse de imóvel objeto de contrato de compra e venda entre os autores e o agravado Roberto Dias Linhares.

Atualmente, Ricardo Velozo Ziemmer exerce posse sobre o imóvel, adquirida, por contrato de compra e venda, de Roberto Dias Linhares, comprador originário.

A despeito do alegado descumprimento contratual e da razoabilidade jurídica da correlata pretensão rescisória, o imóvel reclamado encontra-se sob posse de terceiro de boa-fé (CC, art. 1.201), detentor de justo título (CC, art. 1.200).

Nessas circunstâncias, não se vislumbra suficiente demonstração de probabilidade do direito à reintegração da posse para, neste momento incipiente relação processual, admitir a concessão da tutela de urgência pretendida.

Nesse sentido:

AGRAVO DE INSTRUMENTO – EMBARGOS DE TERCEIRO – DECISÃO QUE INDEFERIU A LIMINAR DE MANUTENÇÃO DOS AUTORES NA POSSE DO IMÓVEL – COMPRA E VENDA DE IMÓVEL – BEM QUE É OBJETO DE AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE, EM QUE LITIGAM A AGRAVADA E A PESSOA QUE VENDEU A PROPRIEDADE AOS AGRAVANTES – CONDIÇÕES DOS ART. 674 E 677 DO CPC OBSERVADAS – INDÍCIOS SUFICIENTES DE QUE OS AGRAVANTES SÃO TERCEIROS POSSUIDORES DE BOA-FÉ E ESTÃO NA POSSE DO BEM SEM OPOSIÇÃO HÁ MAIS DE 5 ANOS – IMÓVEL QUE ABRIGA UMA FAMÍLIA – PERIGO DE DANO IRREPARÁVEL – NECESSIDADE DE PROTEÇÃO, POR ORA, DO DIREITO DOS EMBARGANTES – PREENCHIDOS OS REQUISITOS DO ART. 300 DO CPC – DECISÃO MODIFICADA – RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. Em cognição sumária, na condição de terceiros de boa-fé e atuais possuidores do imóvel, deve ser, por ora, resguardada a posse dos agravantes, sobretudo por se tratar de imóvel residencial de uma família com filho menor de idade, cuja posse está sendo exercida há anos sem oposição. (TJPR. 20ª Câmara Cível. Relator: Desembargador Antonio Franco Ferreira da Costa Neto. 0018856-20.2025.8.16.0000. Fazenda Rio Grande. Data de julgamento: 16-05-2025).

Ausente, pois, o preenchimento de requisito previsto no artigo 300 do Código de Processo Civil, a decisão oriunda do primeiro grau de jurisdição deve ser preservada.

II.III – DA CONCLUSÃO

Pela conjugação das premissas deduzidas, a conclusão a ser adotada consiste em conhecer e negar provimento ao recurso.

É como voto.

**III – DECISÃO**