



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Décima Nona Câmara de Direito Privado



Agravo de Instrumento n°: 0077367-27.2025.8.19.0000

Agravante: **POUSADA MARSHALL EIRELI ME**

Agravada: **SOLANGE CRUZ CALDEIRA**

Relator: **Desembargador ANDRÉ L. M. MARQUES**

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL CUMULADA COM IMISSÃO/REINTEGRAÇÃO NA POSSE. TUTELA ANTECIPADA RECURSAL ANTERIORMENTE DEFERIDA PARA DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL E IMISSÃO DA AGRAVANTE NA POSSE. TEORIA DO ADIMPLEMENTO SUBSTANCIAL. BOA-FÉ OBJETIVA. FUNÇÃO SOCIAL DO CONTRATO. ARTS. 187, 421, 422 E 475 DO CÓDIGO CIVIL. QUADRO PROBATÓRIO SUPERVENIENTE QUE EVIDENCIA O CUMPRIMENTO DE PARCELA AMPLAMENTE MAJORITÁRIA DA OBRIGAÇÃO CONTRATUAL. PLANILHA JUNTADA PELA PRÓPRIA AGRAVANTE QUE RECONHECE EXPRESSIVOS PAGAMENTOS REALIZADOS AO LONGO DA RELAÇÃO NEGOCIAL, SOMADOS A DEPÓSITOS POSTERIORMENTE EFETUADOS EM AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO. RESOLUÇÃO IMEDIATA DO CONTRATO, COM RETIRADA ANTECIPADA DA AGRAVADA DO IMÓVEL, QUE SE MOSTRA DESPROPORCIONAL DIANTE DO ELEVADO GRAU DE EXECUÇÃO DA AVENÇA. AUSÊNCIA, NO ATUAL ESTÁGIO PROCESSUAL, DA PROBABILIDADE DO DIREITO NECESSÁRIA À TUTELA DE URGÊNCIA. ART. 300 DO CPC. NECESSIDADE DE COGNIÇÃO EXAURIENTE QUANTO AO SALDO REMANESCENTE, IMPUTAÇÃO DOS PAGAMENTOS, EFEITOS DA CONSIGNAÇÃO E DEMAIS CONSEQUÊNCIAS CONTRATUAIS. FUNDAMENTO AUTÔNOMO SUPERVENIENTE. PRESTAÇÃO DE CAUÇÃO COMO GARANTIA DESTINADA A ASSEGURAR A REVERSIBILIDADE PATRIMONIAL DA TUTELA ANTECIPADA. ARTS. 296, 300, § 1º, 493, 995, PARÁGRAFO ÚNICO, E 1.019, I, DO CPC. MANIFESTAÇÃO EXPRESSA DA AGRAVANTE NO SENTIDO DE PRETENDER O LEVANTAMENTO DA CAUÇÃO JUDICIAL.





INCOMPATIBILIDADE ENTRE A MANUTENÇÃO DA TUTELA PROVISÓRIA DE ELEVADO CONTEÚDO SATISFATIVO E A RETIRADA DA GARANTIA QUE INTEGROU OS PRESSUPOSTOS DE SUA CONCESSÃO. ESVAZIAMENTO DA GARANTIA QUE REFORÇA A IMPOSSIBILIDADE DE SUBSISTÊNCIA DA MEDIDA ANTECIPATÓRIA. REVOGAÇÃO DA TUTELA ANTECIPADA RECURSAL. AGRAVO INTERNO INTERPOSTO CONTRA A DECISÃO MONOCRÁTICA. SUPERVENIENTE JULGAMENTO COLEGIADO DO AGRAVO DE INSTRUMENTO QUE SUBSTITUI O PRONUNCIAMENTO IMPUGNADO. PERDA DE OBJETO. ART. 932, III, DO CPC. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. AGRAVO INTERNO PREJUDICADO.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos este Acórdão nos autos do Agravo de Instrumento nº **0077367-27.2025.8.19.0000**, interposto por **POUSADA MARSHALL EIRELI ME**, tendo como Agravada **SOLANGE CRUZ CALDEIRA**

ACORDAM os Desembargadores que integram a Décima Nona Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, na forma da minuta e da certidão de julgamento que serão publicados.

RELATÓRIO

Trata-se de Agravo de Instrumento interposto por **POUSADA MARSHALL LTDA. – ME** contra decisão proferida pelo Juízo da 1ª Vara da Comarca de Armação dos Búzios, nos autos da ação de resolução contratual cumulada com imissão/reintegração na posse ajuizada em face de **SOLANGE CRUZ CALDEIRA**.



Eis o teor da decisão atacada (Id. 02, dos Anexos):

“1 - Ciente da decisão proferida nos autos do Agravo de Instrumento nº 0072929-55.2025.8.19.0000, que suspendeu, até julgamento definitivo do recurso, os efeitos da decisão de id. 220587610. 2 - Assim que comunicado da decisão proferida pelo Excelentíssimo Senhor Desembargador Relator ANDRÉ L. M. MARQUES (id. 222943812), este Juízo determinou o seu cumprimento, adotando-se as medidas administrativas necessárias para recolhimento do mandado de imissão na posse expedido em favor do autor, nos termos de id. 222951500, de forma que o mandado foi devolvido pelo Sr. OJA, sem cumprimento (id. 222960132). 3 - Compulsando novamente os autos, e após examinar a peça do agravo de instrumento interposto, em exercício de juízo de retratação (artigo 1.018, §1º do CPC), tem-se que deve ser reconsiderada a decisão de id. 220587610. Com efeito, os fatos noticiados pela requerida, notadamente a alegação de que já pagou ao promitente vendedor 70% do valor pactuado, o que revela o adimplemento substancial do contrato, fragiliza a tese autoral quanto à existência de inadimplemento da promitente compradora. Soma-se a isso a existência de uma relação contratual complexa, marcada por intensa litigiosidade entre as partes e as tentativas judiciais contínuas do promitente vendedor de retomar o imóvel objeto do contrato, todas essas circunstâncias fáticas revelam ser imprescindível, para o adequado deslinde da controvérsia deduzida em Juízo, maior dilação probatória, o que afasta a



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Décima Nona Câmara de Direito Privado



probabilidade de existência do direito. Registre-se que a promitente compradora alegou também que, além de trabalhar, reside no imóvel objeto da lide, de forma que sua desocupação forçada importa na retirada da requerida de sua moradia, como também a interrupção abrupta de atividade econômica consolidada e desenvolvida no local, com impacto direto sobre trabalhadores e consumidores. Portanto, o deferimento da tutela antecipada nos termos requeridos pelo autor (com a retomada do imóvel em seu favor e a retirada compulsória da ré) encontra óbice no §3º do artigo 300 do CPC, haja vista o potencial de gerar prejuízo de difícil e incerta reparação à requerida, aos funcionários da atividade econômica desenvolvida no imóvel e aos consumidores. Pelo exposto, exerço juízo de retratação (artigo 1.018, §1º do CPC) e REVOGO a decisão de fls. 220587610. Comunique-se, com urgência, à Décima Nona Câmara de Direito Privado.

4 - Como consectário lógico da revogação da tutela, determino a expedição de mandado de pagamento em favor do autor para levantamento da quantia depositada nesses autos a título de caução (id. 217080259), devendo o autor informar os dados bancários para viabilizar a expedição do mandado de pagamento. 5. Certifique a serventia quanto à citação da ré. 6. Vinda a contestação, certifique-se acerca da tempestividade e intime-se o autor para apresentação de réplica. 7. Após, digam as partes em provas, JUSTIFICADAMENTE.”





Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Décima Nona Câmara de Direito Privado



Pois bem. Para melhor entendimento e contextualização da controvérsia, vale destacar que na origem, a Agravante pretende a resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel situado em Armação dos Búzios, ao fundamento de inadimplemento contratual da Agravada, com a consequente retomada do bem.

Conforme se extrai dos autos, o Juízo de Primeiro Grau inicialmente deferiu a tutela de urgência postulada pela Autora (POUSADA MARSHALL), condicionando a medida à prestação de caução, que veio a ser efetivamente depositada.

Posteriormente, após decisão deste Relator no Agravo de Instrumento nº 0072929-55.2025.8.19.0000, que tinha sido interposto pela Ré SOLANGE, ao exercer o juízo de retratação previsto no art. 1.018, § 1º, do Código de Processo Civil, o Magistrado revogou a tutela anteriormente concedida em favor da POUSADA MARSHALL, considerando, em síntese, a alegação de pagamento de parcela substancial do preço do imóvel, a complexidade da relação contratual, a necessidade de maior dilação probatória e o risco de difícil reparação decorrente da retirada da ocupante do imóvel, que, segundo informado, é utilizado tanto como residência quanto para exploração de atividade econômica.

Na mesma decisão, determinou-se, como consectário da revogação da tutela, a expedição de mandado de pagamento em favor da Autora (POUSADA) para levantamento da quantia anteriormente depositada a título de caução.

Em decorrência desses fatos, o Agravo de Instrumento nº 0072929-55.2025.8.19.0000 perdeu seu objeto.





Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Décima Nona Câmara de Direito Privado



Todavia, inconformada, a Autora interpôs novo recurso – este Agravo de Instrumento –, sustentando, em síntese, que as partes celebraram contrato de promessa de compra e venda com cláusula resolutiva expressa, autorizando o desfazimento do negócio e a retomada do imóvel em caso de inadimplemento superior ao prazo convencionado; que a Agravada (SOLANGE) teria incorrido em mora prolongada e reiterada; que o percentual do preço anteriormente pago não seria suficiente, por si só, para caracterizar adimplemento substancial; e que a manutenção da Agravada no imóvel, explorado comercialmente, acarretaria prejuízos contínuos à proprietária. Requereu, assim, o restabelecimento da tutela de urgência, com a desocupação do imóvel e sua consequente imissão na posse.

Após audiência especial de conciliação (ata no Id. 48), na qual compareceram apenas o representante e os patronos da ora Agravante (POUSADA), esta apresentou proposta formal de composição e reiterou o pedido de tutela recursal, indicando como garantia o montante já depositado judicialmente, acrescido de complementação, para assegurar os efeitos patrimoniais de eventual reversão da medida.

Em decisão interlocutória (Id; 51), este relator deferiu a tutela antecipada recursal, determinando-se a desocupação voluntária do imóvel e, após o prazo assinalado, a imissão da Agravante na posse. Naquela oportunidade, destacou-se expressamente a relevância da caução judicial como elemento de segurança da providência antecipatória, por assegurar eventual ressarcimento à Agravada em caso de reversão da medida. Consignou-se, ainda, que eventual levantamento da garantia seria objeto de apreciação pelo Colegiado quando do julgamento do mérito do Recurso.





Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Décima Nona Câmara de Direito Privado



A Agravada insurgiu-se contra a tutela recursal mediante Agravo Interno (Id. 107), defendendo, entre outras questões, a necessidade de preservação do estado de fato, a incidência da “teoria do adimplemento substancial”, a repercussão residencial e econômica da desocupação e a irreversibilidade prática da retomada antecipada do bem.

Nas férias deste Relator, na decisão do Id. 1.368, foi concedida liminar pelo E. Presidente desta Câmara, em caráter excepcional, suspendendo a tutela antecipada recursal até o julgamento do Agravo Interno, o que ora se procede.

Posteriormente, a Agravada (SOLANGE) informou o ajuizamento de Ação de Consignação em Pagamento e a realização de depósitos judiciais, sustentando que tais providências evidenciariam sua intenção de prosseguir no cumprimento da avença e reiterando o pedido de desprovisionamento do presente Recurso.

Contrarrazões ao Agravo Interno no Id. 107.

No curso da tramitação, constatou-se que a caução prestada pela Agravante na ação originária permanecia depositada, tendo o Banco do Brasil informado que o depósito original havia sido realizado para garantia da medida liminar (Ofício no Id. 1.429).

Diante da evolução processual e da existência, ainda, do Agravo de Instrumento nº 0018075-77.2026.8.19.0000, especificamente voltado à liberação dessa caução, foi determinada a intimação da Agravante para informar se permanecia seu interesse no referido pleito.

Em sua manifestação mais recente (Id. 1.464), a própria Agravante reafirmou de forma expressa a necessidade de liberação da quantia depositada a título de caução, sustentando que não haveria mais razão para manutenção do numerário em conta judicial e reiterando sua pretensão de levantamento da garantia.





É o relatório. Passo ao voto.

VOTO

Estão satisfeitos os requisitos extrínsecos e intrínsecos de admissibilidade recursal.

O Recurso não comporta provimento.

A controvérsia deve ser examinada à luz do quadro processual atualmente existente, inclusive dos fatos supervenientes documentados ao longo da tramitação, uma vez que o julgamento do Recurso não pode permanecer imune a circunstâncias capazes de influir na aferição da probabilidade do direito invocado.

O art. 493 do Código de Processo Civil¹ estabelece que, sobrevindo à propositura da demanda fato constitutivo, modificativo ou extintivo do direito capaz de influir no julgamento do mérito, compete ao julgador tomá-lo em consideração no momento de decidir.

A regra, embora situada na disciplina do procedimento em Primeiro Grau, exprime princípio geral aplicável igualmente à atividade jurisdicional desenvolvida em sede recursal, impondo ao Tribunal que julgue a controvérsia segundo o estado atual da causa.

No caso concreto, a evolução dos pagamentos realizados pela Agravada modifica de forma relevante o cenário que existia quando da concessão da tutela antecipada recursal.

¹ “Art. 493. Se, depois da propositura da ação, algum fato constitutivo, modificativo ou extintivo do direito influir no julgamento do mérito, caberá ao juiz tomá-lo em consideração, de ofício ou a requerimento da parte, no momento de proferir a decisão.”





Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Décima Nona Câmara de Direito Privado



A pretensão da Agravante está fundada na resolução da promessa de compra e venda, com a consequente retomada imediata do imóvel, sob o argumento de inadimplemento contratual relevante e incidência da cláusula resolutiva expressamente convencionada.

Ocorre que os elementos posteriormente incorporados aos autos evidenciam cumprimento substancial da obrigação pela Agravada, circunstância que, neste momento processual, impede a adoção da consequência mais gravosa pretendida pela Agravante, consistente na resolução do negócio acompanhada da retirada imediata da adquirente do imóvel.

A teoria do adimplemento substancial encontra fundamento na boa-fé objetiva, na função social do contrato e na vedação ao exercício abusivo de posições jurídicas, princípios positivados, especialmente, nos arts. 187, 421 e 422 do Código Civil.

Embora o art. 475 do Código Civil assegure à parte lesada pelo inadimplemento a faculdade de requerer a resolução do contrato, o exercício dessa prerrogativa deve ser compatibilizado com a boa-fé objetiva e com a proporcionalidade entre a parcela efetivamente descumprida e o conjunto da obrigação já executada.

O adimplemento substancial não decorre de critério puramente aritmético, nem significa que qualquer percentual elevado de pagamento impeça, automaticamente, a resolução contratual. Exige-se exame global da relação obrigacional, considerando-se a extensão do cumprimento, a relevância econômica do saldo remanescente, o comportamento das partes e a possibilidade de satisfação do crédito por meio menos gravoso do que a extinção integral do vínculo.





Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Décima Nona Câmara de Direito Privado



No caso, contudo, o próprio demonstrativo apresentado pela **Agravante** fornece elementos objetivos particularmente relevantes para essa análise.

A planilha juntada pela Pousada Marshall discrimina pagamentos no montante de **R\$ 3.905.120,60** no período indicado como 2023, **R\$ 1.317.996,18** no período indicado como 2024 e **R\$ 414.336,46** no período subsequente².

Além desses pagamentos realizados diretamente à Agravante, sobrevieram depósitos na Ação de Consignação em Pagamento que, considerados até o mês de agosto, já totalizam **R\$ 560.000,00**.

Tem-se, portanto, pagamento acumulado de **R\$ 6.197.453,24**.

Considerando que o preço global estipulado para o negócio foi de **R\$ 7.700.000,00**, verifica-se que os valores até então pagos correspondem a aproximadamente **80,49% do preço contratual** em valores nominais.

A conclusão ganha especial relevo porque não decorre exclusivamente de cálculos produzidos pela Agravada. Os subtotais históricos de pagamentos constam da própria planilha apresentada pela Agravante, documento que, inclusive, já computava parte dos depósitos efetuados na consignatória.

Observe-se, ainda, que a planilha apresentada encerra a contabilização dos depósitos consignatórios com o pagamento realizado em julho, não contemplando o depósito posteriormente efetuado em **10 de agosto**, razão pela qual o montante efetivamente pago é superior àquele retratado no demonstrativo juntado pela própria Agravante.

² Planilha do Id. 1.463.





Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Décima Nona Câmara de Direito Privado



Esse conjunto de circunstâncias confere densidade concreta à alegação de adimplemento substancial.

Não se está, com isso, declarando a quitação do contrato, afastando eventual mora ou estabelecendo, de maneira definitiva, qual seja o saldo ainda exigível.

Tampouco se afirma que os depósitos efetuados na Ação de Consignação em Pagamento tenham automaticamente eficácia liberatória integral, matéria que depende da verificação dos requisitos próprios daquela demanda.

O que se constata, para os fins deste Agravo de Instrumento, é que parcela expressiva e amplamente majoritária da obrigação contratual já foi cumprida, inclusive mediante pagamentos reconhecidos na própria documentação trazida pela Agravante, tendo a Agravada, ademais, continuado a realizar depósitos judiciais no curso da controvérsia.

Diante desse quadro, a resolução imediata do contrato acompanhada da retirada antecipada da Agravada do imóvel revela-se, ao menos neste estágio processual, providência desproporcional em comparação com a extensão do cumprimento já realizado.

A circunstância é ainda mais relevante porque a medida pretendida possui acentuado conteúdo satisfativo.

A retirada da Agravada do imóvel, antes do julgamento definitivo da ação originária, importaria antecipar, em termos práticos, uma das principais consequências da própria resolução contratual, apesar de já demonstrado o cumprimento de parcela superior a quatro quintos do preço avençado.





Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Décima Nona Câmara de Direito Privado



A tutela de urgência exige, nos termos do art. 300 do Código de Processo Civil, probabilidade do direito e perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo.

À luz do atual quadro probatório, a existência de adimplemento substancial enfraquece precisamente o requisito da probabilidade do direito necessário à concessão da tutela antecipatória de resolução prática da avença e retomada imediata do imóvel.

Nesse aspecto, mostra-se acertada a conclusão alcançada pelo Juízo de origem ao exercer o juízo de retratação e reconhecer que a extensão dos pagamentos já realizados, associada à complexidade da relação contratual, recomendava maior dilação probatória antes da adoção de providência de tão elevado conteúdo satisfativo.

A discussão relativa à incidência definitiva da cláusula resolutiva, à exata composição do saldo devedor, à imputação dos pagamentos, aos efeitos dos depósitos consignatórios e às consequências patrimoniais de eventual resolução deve ser solucionada após cognição exauriente.

Em sede de tutela provisória, contudo, o estágio de execução contratual atualmente demonstrado não autoriza a medida extrema de desocupação e imediata imissão da Agravante na posse.

Por essa razão, o **adimplemento substancial constitui fundamento suficiente para o desproimento do presente Agravo de Instrumento e para a revogação da tutela antecipada recursal anteriormente deferida.**

Há, ademais, fundamento autônomo e superveniente que conduz à mesma conclusão.



No caso, a peculiaridade está em que a tutela antecipada recursal anteriormente deferida para possibilitar a desocupação do imóvel e a posterior imissão da Agravante na posse não foi concedida de maneira desvinculada da garantia patrimonial existente nos autos.

Ao contrário.

A caução constituiu elemento expressamente ponderado na formação do juízo que justificou a antecipação da tutela recursal. A decisão que a deferiu registrou, de modo inequívoco, que a garantia prestada pela própria Agravante assegurava o eventual ressarcimento da Agravada caso a medida fosse posteriormente revertida, consignando, inclusive, que a liberação do numerário seria apreciada pelo Órgão Colegiado.

A caução, portanto, não se apresenta como elemento estranho ou acidental ao provimento antecipatório.

Nos termos do art. 300, § 1º, do CPC³, o Juiz pode exigir caução real ou fidejussória idônea para ressarcir os danos que a outra parte venha eventualmente a sofrer em decorrência da tutela de urgência.

Tal garantia assume particular relevância quando a providência antecipada apresenta acentuado conteúdo satisfativo ou produz alteração relevante do estado de fato existente.

³ “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.”



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Décima Nona Câmara de Direito Privado



A tutela provisória, por sua própria natureza, é precária e conserva sua eficácia somente enquanto persistirem os pressupostos fáticos e jurídicos que legitimaram sua concessão, conforme expressamente dispõe o art. 296 do CPC⁴.

Também no âmbito recursal, os arts. 995, parágrafo único, e 1.019, I, do CPC⁵ autorizam a adoção de providências provisórias pelo Relator, mas sempre subordinadas à subsistência dos pressupostos necessários à sua manutenção.

No presente caso, a tutela de desocupação e retomada do imóvel possui inequívoco potencial de produzir consequências de difícil recomposição.

O bem permanece na posse da Agravada, que nele, segundo as próprias peças processuais, mantém empreendimento comercial e também afirma residir com integrantes de seu núcleo familiar. A execução da medida importaria alteração material relevante e imediata do estado de fato.

Precisamente por isso, a existência de garantia patrimonial apta a responder pelos prejuízos decorrentes de eventual reversão da providência foi expressamente considerada quando da concessão da tutela recursal.

⁴ “Art. 296. A tutela provisória conserva sua eficácia na pendência do processo, mas pode, a qualquer tempo, ser revogada ou modificada.”

⁵ “Art. 995. Os recursos não impedem a eficácia da decisão, salvo disposição legal ou decisão judicial em sentido diverso. Parágrafo único. A eficácia da decisão recorrida poderá ser suspensa por decisão do relator, se da imediata produção de seus efeitos houver risco de dano grave, de difícil ou impossível reparação, e ficar demonstrada a probabilidade de provimento do recurso.”

“Art. 1.019. Recebido o agravo de instrumento no tribunal e distribuído imediatamente, se não for o caso de aplicação do [art. 932, incisos III e IV](#), o relator, no prazo de 5 (cinco) dias: I - poderá atribuir efeito suspensivo ao recurso ou deferir, em antecipação de tutela, total ou parcialmente, a pretensão recursal, comunicando ao juiz sua decisão;”





Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Décima Nona Câmara de Direito Privado



Ocorre que a própria Agravante, que pretende a manutenção da tutela de retomada do bem, passou simultaneamente a postular a retirada da garantia que lhe conferia suporte.

E não se trata de manifestação meramente eventual ou hipotética.

Após expressamente provocada a se posicionar a respeito por este Relator, a Agravante reiterou a necessidade de liberação da caução, afirmando que a manutenção do numerário em conta judicial lhe causa grave comprometimento financeiro e defendendo que a garantia deve ser imediatamente levantada (petição do Id. 1.463).

Forma-se, portanto, incompatibilidade objetiva entre as duas pretensões.

De um lado, busca-se a manutenção de tutela provisória de elevado conteúdo satisfativo, consistente na retirada da Agravada do imóvel e na entrega da posse à Agravante.

De outro, a mesma parte pretende retirar a garantia que, nos termos da própria decisão concessiva, assegurava a reversibilidade patrimonial da medida antecipatória.

Não se mostra juridicamente possível preservar apenas os efeitos favoráveis de uma tutela provisória e, simultaneamente, eliminar a garantia que integrou os pressupostos considerados para sua concessão.

A tutela provisória deve ser compreendida como unidade. Se a sua concessão foi amparada, entre outros elementos, por caução destinada a proteger a parte adversa contra as consequências de eventual reversão, o levantamento voluntariamente pretendido dessa garantia altera substancialmente o equilíbrio cautelar que justificou a medida.





Não se trata, aqui, de aplicar penalidade à Agravante pelo exercício de seu direito de requerer o levantamento de numerário próprio.

A questão é diversa.

A Agravante pode perseguir a liberação da caução, como efetivamente o faz em Recurso próprio (Agravamento de Instrumento nº 0018075-77.2026.8.19.0000). O que não pode é, ao mesmo tempo, pretender que permaneça integralmente eficaz uma tutela provisória cuja segurança de reversibilidade estava precisamente vinculada à existência daquela garantia.

Incide, nesse particular, a exigência de coerência inerente à boa-fé objetiva e à boa-fé processual, positivada no art. 5º do CPC⁶. O exercício das faculdades processuais deve observar comportamento compatível com as consequências jurídicas das posições assumidas no processo, não sendo possível sustentar simultaneamente pretensões materialmente inconciliáveis.

Igualmente relevante é o princípio da segurança jurídica. A execução antecipada de medida com significativo conteúdo satisfativo, uma vez retirada a garantia anteriormente reputada idônea para resguardar a parte atingida, passaria a transferir integralmente à Agravada os riscos derivados da tutela provisória, modificando substancialmente a equação cautelar existente no momento de seu deferimento.

Assim, ainda que não estivesse configurado o adimplemento substancial acima examinado, a opção expressamente manifestada pela Agravante de levantar a caução constituiria, por si só, circunstância superveniente incompatível com a manutenção da tutela antecipada recursal nos moldes anteriormente deferidos.

⁶ “Art. 5º Aquele que de qualquer forma participa do processo deve comportar-se de acordo com a boa-fé.”





Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Décima Nona Câmara de Direito Privado



São, portanto, fundamentos autônomos e convergentes: de um lado, a substancial execução da obrigação contratual, atualmente demonstrada por pagamentos que ultrapassam quatro quintos do preço avençado; de outro, o esvaziamento voluntário da garantia que assegurava a reversibilidade patrimonial da tutela antecipada.

Ambos conduzem à manutenção da decisão agravada e à revogação da tutela antecipada recursal anteriormente deferida.

Ressalte-se que a solução não implica negar relevância às alegações de inadimplemento deduzidas pela Agravante. Também não importa afirmar que os depósitos posteriormente realizados pela Agravada na Ação de Consignação em Pagamento (Processo nº 3014764-84.2026.8.19.0078) tenham, por si sós, eficácia liberatória ou sejam suficientes para purgar eventual mora contratual.

Os comprovantes demonstram a realização de depósitos judiciais pela Agravada, mas a respectiva eficácia jurídica deverá ser definida na referida ação própria já em tramitação.

Da mesma forma, a planilha posteriormente juntada pela Agravante, na qual foram considerados os valores depositados na consignatória, traduz sua própria compreensão quanto à persistência de saldo devedor, questão que tampouco necessita ser solucionada neste Recurso.

O que se reconhece é que o fato superveniente consistente na opção expressamente manifestada pela Agravante de levantar a caução retirou a utilidade prática da pretensão recursal voltada à manutenção da tutela antecipada nos moldes originalmente deferidos.

Esvaziada a garantia, não subsiste fundamento para manutenção da medida provisória de desocupação e imissão na posse.





Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Décima Nona Câmara de Direito Privado



Cumpre, por fim, apreciar a repercussão do presente julgamento sobre o Agravo Interno interposto pela Agravada contra a decisão monocrática que deferiu a tutela antecipada recursal nestes próprios autos.

O referido Recurso Interno foi manejado por SOLANGE CRUZ CALDEIRA com o propósito específico de obter a reforma da decisão monocrática que determinara a desocupação do imóvel e a posterior imissão da Agravante na posse.

No curso de sua tramitação, inclusive, foi-lhe atribuído efeito suspensivo pelo Desembargador Luciano Saboia Rinaldi de Carvalho, suspendendo-se os efeitos da ordem possessória até a apreciação colegiada da insurgência.

Ocorre que, com o julgamento deste Agravo de Instrumento nº 0077367-27.2025.8.19.0000, a decisão monocrática impugnada pelo Agravo Interno é substituída pelo pronunciamento colegiado, nos termos da lógica inerente ao julgamento definitivo do Recurso.

No caso, o Agravo de Instrumento está sendo desprovido, com a consequente revogação da tutela antecipada recursal anteriormente deferida. Assim, o resultado perseguido pela Agravada no Agravo Interno — impedir a produção dos efeitos da decisão monocrática de desocupação e imissão na posse — já é alcançado pelo próprio julgamento colegiado do Recurso principal.

Desaparece, portanto, a utilidade de pronunciamento autônomo sobre o Agravo Interno.





Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Décima Nona Câmara de Direito Privado



Nos termos do art. 932, III, do Código de Processo Civil⁷, não se conhece de Recurso prejudicado. A prejudicialidade decorre justamente da superveniência de circunstância processual que elimina o interesse recursal, tornando desnecessária qualquer decisão sobre o mérito da insurgência.

O julgamento colegiado do Agravo de Instrumento absorve a controvérsia veiculada no Agravo Interno, substituindo a decisão monocrática que constituía seu objeto.

Por conseguinte, impõe-se declarar prejudicado o Agravo Interno, em razão da perda superveniente de seu objeto.

Ante o exposto, voto no sentido de **NEGAR PROVIMENTO** ao Agravo de Instrumento, diante da configuração, no atual estágio processual, do adimplemento substancial do contrato, evidenciado pela expressiva parcela do preço já satisfeita pela Agravada, circunstância que afasta a probabilidade do direito necessária à tutela antecipada de desocupação e imissão na posse, bem como, em fundamento autônomo e superveniente, em razão da expressa pretensão da própria Agravante de levantar a caução que constituía garantia da medida, **REVOGANDO-SE A TUTELA ANTECIPADA RECURSAL** anteriormente deferida, sem prejuízo do regular prosseguimento da ação originária e da apreciação definitiva das questões contratuais pelo Juízo competente.

⁷ “Art. 932. Incumbe ao relator: (...) III - não conhecer de recurso inadmissível, prejudicado ou que não tenha impugnado especificamente os fundamentos da decisão recorrida;”





Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Décima Nona Câmara de Direito Privado



Por consequência, **JULGO PREJUDICADO O AGRAVO INTERNO** interposto pela Agravada nos presentes autos, por perda superveniente de seu objeto, uma vez que o julgamento colegiado do Agravo de Instrumento, com a revogação da tutela antecipada recursal, substitui e retira a eficácia da decisão monocrática contra a qual dirigida a insurgência interna, nos termos do art. 932, III, do Código de Processo Civil.

Local, data e assinatura lançados digitalmente.

ANDRÉ L. M. MARQUES
Desembargador Relator

