



AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0106386-78.2025.8.19.0000

AGRAVANTE 1: THAIS CALDAS PAGNO DE AVILA

AGRAVANTE 2: THIAGO CALDAS PAGNO

AGRAVADO: LUIZ OCTAVIO AREIAS BATISTA

RELATORA: DES. DÉBORA MARIA BARBOSA SARMENTO

EMENTA

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. TUTELA PROVISÓRIA DE URGÊNCIA INDEFERIDA. CONTRATO PRELIMINAR DE CESSÃO DE DIREITOS HEREDITÁRIOS. TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE E DA RESPONSABILIDADE PELAS OBRIGAÇÕES *PROPTER REM*. PROVIDÊNCIA REGISTRAL QUE DEPENDE DE ESCRITURA PÚBLICA PARA HABILITAÇÃO NO INVENTÁRIO E FORMAL DE PARTILHA, ELEMENTOS QUE NÃO FORAM TRAZIDOS AOS AUTOS. ARTIGO 167, I, 25 DA LEI nº 6.015/73. SUSPENSÃO DE EXECUÇÕES DECORRENTES DE OBRIGAÇÕES *PROPTER REM*. NECESSIDADE DE COGNIÇÃO EXAURIENTE, COM A INSTAURAÇÃO DO CONTRADITÓRIO E DILAÇÃO PROBATÓRIA. REQUISITOS PARA A CONCESSÃO DA MEDIDA NÃO ATENDIDOS. ARTIGO 300 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. ENUNCIADO N.



59 DA SÚMULA DESTA CORTE. MANUTENÇÃO DA DECISÃO. NEGADO PROVIMENTO AO RECURSO.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos no agravo de instrumento de nº **0106386-78.2025.8.19.0000**, em que figuram como agravantes **THAIS CALDAS PAGNO DE AVILA e THIAGO CALDAS PAGNO** e agravado **LUIZ OCTAVIO AREIAS BATISTA**,

ACORDAM os Desembargadores que compõem a Décima Primeira Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por unanimidade de votos, em **JULGAR O RECURSO**, nos termos da certidão da Secretaria.

RELATÓRIO

Trata-se de Agravo de Instrumento, **com pedido de efeito suspensivo**, interposto por **THAIS CALDAS PAGNO DE AVILA e THIAGO CALDAS PAGNO** contra decisão proferida pelo Juízo da 5ª Vara Cível da Regional de Jacarepaguá nos autos de ação de procedimento comum proposta em face de **LUIZ OCTÁVIO AREIAS BATISTA**, tendo por objeto obrigação de fazer consistente na transferência de titularidade, e consequentemente da



responsabilidade pelo pagamento das obrigações *propter rem* do imóvel adquirido pela parte ré por meio do contrato de promessa de compra e venda celebrado entre as partes.

A decisão recorrida (ID 242186649 do processo 0958810-61.2025.8.19.0001) indeferiu a tutela provisória de urgência requerida diante da ausência de instauração do contraditório e de dilação probatória.

Em suas razões recursais, os Agravantes informam terem firmado instrumento particular de compra e venda com o Agravado, que a partir de 29 de janeiro de 2010 passou a exercer a posse do imóvel.

Aduzem que o Agravado não adotou as providências necessárias para efetivar a transferência da propriedade junto ao Registro de Imóveis e regularizar o cadastro condominial, mantendo, até a presente data, os Agravantes como proprietários formais perante os órgãos públicos e o condomínio.

Afirmam que tal omissão gerou severos prejuízos aos Agravantes, diante de diversas execuções decorrentes do



inadimplemento de obrigações *propter rem*, pelas quais não são responsáveis.

Sustentam que as provas documentais que instruíram a petição inicial evidenciam a probabilidade do direito, quando o risco de dano se configura pelos atos constritivos em execuções fiscais, além de figurarem como réus em ação de cobrança condominial.

Argumentam que o deferimento da medida, com a regularização registral e cadastral não cria situação irreversível, constituindo o indeferimento da medida esvaziamento do conteúdo do instituto jurídico.

Pedem a concessão do efeito suspensivo, para que seja imediatamente deferida a tutela de urgência indevidamente negada na origem, determinando-se, liminarmente, a suspensão de todos os atos executivos, cobranças e constrições patrimoniais direcionados contra os Agravantes, inclusive nas execuções fiscais e na ação de cobrança condominial em curso, bem como que o Agravado passe a responder provisoriamente pelos encargos do imóvel, promovendo a regularização cadastral perante o Condomínio Edifício Édipo Rei e iniciando as providências necessárias à transferência registral junto ao Cartório competente.

Subsidiariamente, requerem a suspensão total das execuções, cobranças, bloqueios e atos constritivos que recaem injustamente sobre os Agravantes, como providência mínima para evitar danos irreversíveis ou a suspensão exclusiva dos atos de



constrição patrimonial, tais como bloqueios bancários via SISBAJUD, penhoras, protestos e quaisquer restrições creditícias, e no mérito, o provimento do recurso, com a reforma da decisão.

Decisão desta Relatora, indeferindo o efeito suspensivo. (ID 24)

A parte agravada não se manifestou, consoante o certificado pela Secretaria no ID 61.

É o Relatório.

VOTO

De início, saliento que o recurso interposto é tempestivo e que estão satisfeitos os demais requisitos de admissibilidade, razão pela qual dele se conhece.

Trata-se, na origem, de ação com pedido de obrigação de fazer na qual os agravantes pleiteiam, em síntese, a regularização da titularidade do imóvel objeto da lide, cuja omissão por parte do agravado estaria causando prejuízos decorrentes de execuções fiscais e de cotas condominiais.



Buscam os agravantes a reforma da decisão que indeferiu a tutela provisória de urgência para a transferência de titularidade de imóvel objeto de promessa de compra e venda celebrada entre as partes, e consequentemente, da responsabilidade pelas obrigações *propter rem*.

O artigo 300 do Código de Processo Civil enumera os seguintes requisitos para a concessão da tutela provisória de urgência: a probabilidade do direito e o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo. Entretanto, não poderá ser concedida quando houver perigo de irreversibilidade dos efeitos da decisão, conforme dispõe o §3º do dispositivo supramencionado.

Em que pese as alegações dos agravantes, o exame dos documentos anexados à petição inicial, evidencia que os recorrentes firmaram contrato preliminar de cessão de direitos hereditários sobre o imóvel objeto da lide, inexistindo nos autos notícia quanto à escritura pública para habilitação e conclusão do inventário. (ID 228827115 do processo 0958810-61.2025.8.19.0001)

Isto porque, a providência relativa à transferência da propriedade perante o registro imobiliário depende de escritura pública para habilitação no processo de inventário, sendo necessária a regularização do título aquisitivo, no caso, formal de partilha, nos termos do artigo 167, I, 25 da Lei nº 6.015/73.

Igualmente, a concessão de tutela provisória de urgência em hipóteses que envolvam obrigações *propter rem*, deve ser reservada a situações em que se evidencie, de plano, a





probabilidade do direito alegado, o que no caso concreto, não se encontra plenamente demonstrado.

Nessa perspectiva, o exame do pedido de imediata transferência da propriedade e suspensão de execuções decorrentes de obrigações *propter rem* demanda cognição exauriente, com a instauração do contraditório e dilação probatória.

Assim, trata-se de decisão revestida de absoluta juridicidade, uma vez que não se enquadra em quaisquer das situações previstas no enunciado n.59 da súmula desta Corte, que apenas aconselha reforma de decisões concessivas ou denegatórias de antecipação dos efeitos da tutela em casos de teratologia, violação à lei e à prova dos autos.

Pelo exposto, voto no sentido de **NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO**, mantida a decisão agravada por seus próprios fundamentos.

Rio de Janeiro, na data da assinatura digital.



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
11ª Câmara de Direito Privado



DES. DÉBORA MARIA BARBOSA SARMENTO

Relatora

