



**Poder Judiciário**  
**Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**  
**Gab. 06 - 18ª Câmara de Direito Privado**

**AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 4044345-75.2026.8.26.0000/SP**

**AGRAVANTE:** VALFRAN DE SOUSA RIBEIRO

**AGRAVADO:** L & S SERVICOS LTDA E OUTROS

**Magistrado:** WILSON JULIO ZANLUQUI

Gab. 06 - 18ª Câmara de Direito Privado

**DESPACHO/DECISÃO**

Vistos.

Em sede de cognição sumária, os requisitos para a concessão da tutela de urgência recursal, previstos nos artigos 300 e 1.019, inciso I, do Código de Processo Civil, não se encontram preenchidos de forma cumulativa.

No que tange à probabilidade do direito, a análise do instrumento de mandato lavrado em 29/12/2016 (Livro 00344-P, fls. 106/108, Cartório Silva) não permite concluir, de plano, pela transferência da titularidade dominial ou pela posse exclusiva do agravante.

Diferente do alegado nas razões recursais, a procuração apresentada não se amolda com perfeição à figura jurídica da procuração em causa própria prevista no artigo 685 do Código Civil. Para que o mandato opere como título translativo substancial, é imperativa a presença dos requisitos essenciais do contrato de compra e venda (coisa, preço e consenso), com a respectiva declaração de quitação do preço entre outorgantes e outorgado no corpo do instrumento público.

No caso sub examine, o documento confere poderes para alienar o bem "pelo preço e condições que convencionar", prevendo a possibilidade de autocontratação nos termos do artigo 117 do Código Civil, mas silencia quanto ao pagamento prévio do valor do imóvel pelo agravante aos executados Lemuel e Patrícia. Trata-se, tecnicamente, de mandato autorizativo para disposição patrimonial que, conquanto antigo, não supre a necessidade de prova do efetivo desembolso financeiro e da consolidação da propriedade material na esfera jurídica do terceiro. Persiste, ademais, a fragilidade decorrente da inércia registral por quase dez anos; o agravante, titular de poderes para transferir o imóvel para si desde 2016, manteve o bem sob o domínio formal dos executados, permitindo que este respondesse por dívidas constituídas em 2020 e executadas em 2021, cenário que atrai a aplicação do princípio da prioridade registral e exige cautela na desconstituição da penhora.

Soma-se a isso o fato de que os indícios de simulação apontados pelo juízo de origem permanecem hígidos em sede de cognição superficial. A identidade de ramos de atividade entre a locatária anterior e a empresa executada, somada à situação de inaptidão fiscal daquela, lança dúvidas sobre a higidez da posse indireta.

A apresentação de novo contrato de locação com terceiro estranho, colacionado diretamente em sede recursal, demanda dilação probatória e contraditório, não sendo prudente a suspensão de atos expropriatórios com base em documento de produção unilateral e recente, cujo lastro financeiro (recebimento de aluguéis) não foi satisfatoriamente demonstrado por extratos bancários contemporâneos.

No que concerne ao perigo de dano, não se verifica urgência que justifique o sobrestamento imediato da hasta pública antes da manifestação dos credores agravados. A alienação judicial é procedimento escalonado, sendo que a realização do leilão não implica desapossamento instantâneo.

A arrematação somente se considera perfeita e acabada com a assinatura do auto de arrematação (art. 903, CPC), e a transferência fática da posse depende de mandado de imissão posterior à expedição da respectiva carta. Considerando a natureza comercial do imóvel (galpão), não há risco de lesão ao direito fundamental à moradia ou perigo de perecimento do bem durante o processamento deste recurso. Eventual procedência dos embargos de terceiro em sede de mérito poderá ensejar a anulação da arrematação ou a resolução em perdas e danos, preservando-se a utilidade do provimento final sem a necessidade de paralisação prematura da execução.

Desta feita, a prudência recomenda o aguardo do contraditório para melhor aferição da natureza do mandato outorgado e da veracidade da situação possessória alegada.

Pelo exposto, INDEFIRO o pedido de antecipação da tutela recursal.

Comunique-se ao juízo de origem.

Intimem-se os agravados para que, querendo, apresentem contraminuta no prazo de 15 (quinze) dias (art. 1.019, II, CPC).

Após, tornem conclusos.

---

Documento eletrônico assinado por **WILSON JULIO ZANLUQUI**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico <https://eproc2g.tjsp.jus.br/eproc/verifica.php>, mediante o preenchimento do código verificador **610000240327v2** e do código CRC **62396e20**.

Informações adicionais da assinatura:  
Signatário (a): WILSON JULIO ZANLUQUI  
Data e Hora: 29/04/2026, às 20:50:45

---

**4044345-75.2026.8.26.0000**

**610000240327.V2**