



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000003435

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 3009295-73.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que são agravantes GABRIEL GONÇALVES DA SILVA e LARISSA SILVA DE FRANÇA LIMA GONÇALVES, são agravados COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO COHAB/SP e SPDA HABITAÇÃO – FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 35ª 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 FLAVIO ABRAMOVICI (Presidente) E JOÃO CASALI.

São Paulo, 8 de janeiro de 2025.

ANA MARIA BALDY

Relator

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 3009295-73.2024.8.26.0000

Agravante : GABRIEL GONÇALVES DA SILVA.
Def. Público : Defensoria Pública do Estado de São Paulo.
Agravante : Larissa Silva de França Lima Gonçalves.
Agravado : Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo Cohab/sp.
Agravado : Spda Habitação – Fundo de Investimento Em Direitos Creditórios Não Padronizados.
Comarca: São Paulo
Voto nº 21536
algm

AGRAVO DE INSTRUMENTO. COMPRA E VENDA. Ação de obrigação de não fazer com pedido de exibição de documentos. Recurso interposto contra r. decisão que indeferiu o pedido de tutela de urgência. **Insurgência da parte autora.** Agravantes que requerem a suspensão do processo de retomada do imóvel enquanto perdurar a ação, sem prejuízo do pagamento das prestações vincendas, além de eventuais efeitos do leilão extrajudicial já realizado e, em caso de ter sido frustrado, obrigar as agravadas a suspender qualquer ato de alienação do bem em hasta pública, cancelando-se os leilões extrajudiciais já designados. **TUTELA DE URGÊNCIA.** Análise exclusiva sob o aspecto dos elementos do artigo 300 do CPC. Ausência de elementos que evidenciem a probabilidade do direito e risco ao resultado útil do processo. Razões recursais que não permitem, neste momento, concluir pela incorreção do decidido. **RECURSO DESPROVIDO.**

Trata-se de agravo de instrumento, com pedido de concessão de tutela recursal, interposto contra a r. decisão (fls. 116/117 dos autos originários), que indeferiu o pedido de tutela de urgência requerida, nos seguintes termos:

Vistos.

1 – Recebo a emenda à inicial. Anote-se a ampliação do polo ativo.

2 - DEFIRO os benefícios da Justiça Gratuita à autora. Anote-se.

3 - Indefiro o pedido de tutela de urgência, pois a parte autora pretende discutir relação contratual, de modo que deve ser observado o contraditório para esclarecimento do tema, com a possibilidade de oferta de argumentos pela parte ré.

É necessário registrar que a mora é confessada na inicial, sendo que não resta evidente, a princípio, a existência de ilegalidade/irregularidade que represente inobservância às disposições legais concernentes ao tema da alienação fiduciária. Neste momento processual estão ausentes elementos

*que evidenciem a probabilidade do direito, pois exige-se o contraditório para a elucidação dos fatos.
[...]*

Irresignados, **recorrem os autores**, argumentando que adquiriram, em dezembro de 2016, unidade habitacional construída e comercializada pela corré COHAB/SP por meio de contrato de compromisso de compra e venda e que assinaram contrato com a SPDA em 2022, mas não foram informados que tal acordo resultaria em novação contratual e nem foi explicado sobre a cláusula de alienação fiduciária.

Ressaltam que nunca houve o envio de boleto pela COHAB, sendo necessário que os agravantes solicitassem por ligação telefônica ou via site e que, atualmente, a COHAB deixou de disponibilizar os boletos para pagamento. Aduzem que desde a sua criação a COHAB manteve programas direcionados à renegociação das dívidas, porém, após assunção dos direitos creditícios pela SPDA, as possibilidades de negociação e formas de cobrança foram alteradas, de modo que o inadimplemento tem levado à execução extrajudicial da cláusula de garantia com perda do imóvel.

Nesse contexto, afirmam que em abril de 2024 contataram a empresa para se informar sobre os valores pendentes e receberam a informação de que seu imóvel já estava sendo encaminhado para leilão, o que foi uma grande surpresa, pois não tinham sido notificados. Ademais, afirmam que teriam sido encaminhados ofícios à SPDA com o objetivo de regularizar a situação, entretanto a resposta foi pela impossibilidade e foi dado início ao processo de retomada do imóvel, de forma que ele está em vias de ser leilado, sendo que a parte autora reside no local e não possui alternativa de moradia. Assim, reputando presentes os requisitos, requerem a concessão de tutela de urgência para que seja suspenso o processo de retomada do imóvel enquanto perdurar a ação judicial, sem prejuízo do pagamento das prestações vincendas, além de eventuais efeitos do leilão extrajudicial já realizado e, em caso de ter sido frustrado, obrigar as agravadas a suspender qualquer ato de alienação do bem em hasta pública, cancelando-se os leilões extrajudiciais já designados.

A tutela recursal foi indeferida (fls. 140/142).

Dispensada a intimação da parte agravada, tendo em vista que

ainda não foi citada na ação principal.

É o relatório.

A controvérsia a ser dirimida está restrita ao cabimento da tutela provisória, à luz dos preceitos contidos no artigo 300 do Código de Processo Civil, portanto deve cingir-se à ótica estritamente processual: presença ou ausência dos requisitos para a concessão da referida tutela. As demais questões dizem respeito ao próprio mérito da causa e não podem ser aqui examinadas, sob pena de supressão de um grau de jurisdição.

Assim, este E. Tribunal, por ora, só tem competência para analisar os pressupostos necessários à concessão da tutela provisória, pretendida pela autora da demanda, quais sejam: **a probabilidade do direito invocado e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo**, caso a prestação jurisdicional pretendida não venha no tempo necessário para assegurar o exercício do direito reivindicado (artigo 300, do Código de Processo Civil).

No caso concreto, não se observa a presença dos pressupostos, pelo menos neste momento.

Isso porque, em análise sumária, os documentos que acompanham a inicial não são suficientes para conferir a plausibilidade ao argumento da parte autora, sendo a causa de relevante complexidade e que demanda a realização do necessário contraditório e, apesar dos relevantes argumentos apresentados pelos agravantes acerca da política habitacional de interesse social, é certo que os requerentes não negam a inadimplência.

Ademais, da análise do ofício-resposta encaminhado pela SPDA (fls. 105/110) o processo de retomada encontra-se em fase de notificação para purgação da mora, portanto, sem efetiva notícia de designação de leilão. Assim, no atual momento, não há qualquer informação acerca da adoção de atos expropriatórios pela credora fiduciária.

Destarte, não vislumbro, por ora, plausibilidade do direito vindicado, nem perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo que justifique a concessão da tutela pleiteada. Portanto, não constatada a presença dos requisitos legais autorizadores da concessão da tutela pretendida, não é o caso de reforma da r. decisão.

Ademais, ressalte-se que a presente decisão é provisória e suscetível de alteração no decorrer do processo e que, certamente outros elementos de prova deverão ser colhidos, inexistindo óbice para que o juízo 'a quo' analise novamente a questão no curso da tramitação processual, caso vislumbre elementos suficientes para tanto, quando então a cognição exauriente terá lugar.

Por fim, para viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e especial, considero prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando o pacífico entendimento do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida (EDROMS 18205 / SP, Ministro FELIX FISCHER, DJ 08.05.2006 p. 240).

Do exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO AO RECURSO.**

ANA MARIA BALDY
Relatora