



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Voto nº 42307

Registro: 2025.0000280310

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2392847-74.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante VILLA VALENTINA GARDEN EMPREENDIMENTO SPE LTDA., é agravado JOSE ROBERTO MANESCO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 34ª 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 CRISTINA ZUCCHI (Presidente), RÔMOLO RUSSO E L. G. COSTA WAGNER.

São Paulo, 24 de março de 2025.

CRISTINA ZUCCHI
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Agravante(s): VILLA VALENTINA GARDEN EMPREENDIMENTO SPE LTDA.

Agravado(s): JOSE ROBERTO MANESCO

Comarca: São Paulo - Foro Central Cível - 25ª Vara Cível (Processo nº 1186972-18.2024.8.26.0100)

EMENTA:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C.C. COBRANÇA COM PEDIDO DE TUTELA DE URGÊNCIA ANTECIPADA. DEFERIMENTO DA TUTELA DE URGÊNCIA PARA QUE A AGRAVANTE PROCEDA À AVERBAÇÃO DO MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO NAS MATRÍCULAS DOS IMÓVEIS INDICADOS NA INICIAL, SOB PENA DE MULTA POR ATO ATENTATÓRIO À DIGNIDADE DA JUSTIÇA. INSURGÊNCIA DA REQUERIDA. DESCABIMENTO. DESCUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES DECORRENTES DA LEI Nº 4.591/64 POR PARTE DA INCORPORADORA QUE ENSEJA A CONCESSÃO DA LIMINAR. COMERCIALIZAÇÃO DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS ANTES DA REGULARIZAÇÃO IMOBILIÁRIA DAS MATRÍCULAS QUE FUNDAMENTA A ADOÇÃO DA MEDIDA. PRESENÇA DOS REQUISITOS AUTORIZADORES DA MEDIDA JUDICIAL IMPOSTA (ART. 300, DO CPC). MULTA PELO DESCUMPRIMENTO DA OBRIGAÇÃO DE FAZER IMPOSTA QUE SE MOSTRA ADEQUADA E RAZOÁVEL NA ESPÉCIE. EXEGESE DOS ARTS. 77, IV, DO CPC E 35, §5º, DA LEI Nº 4.591/64. DECISÃO AGRAVADA MANTIDA.

Agravo de instrumento improvido, nos termos do v. Acórdão.

Trata-se de agravo de instrumento, que objetiva a reforma da r. decisão de fls. 106/107 dos autos de origem, proferida pela MMª. Juíza de Direito **Marcela Machado Martiniano**, em *ação de obrigação de fazer c.c. cobrança, com pedido de tutela de urgência*, que deferiu a tutela de urgência “*para determinar que a requerida, ora agravante, no prazo de 15 (quinze) dias, proceda à averbação do memorial de incorporação nas matrículas dos imóveis indicados na inicial, sob pena de multa por ato atentatório à dignidade da Justiça, fixada em 15%do valor da causa, a ser eventualmente inscrita em dívida ativa, nos termos do art. 77, IV e §§1º,*

2º e 3º, do CPC”.

Alega a requerida, ora agravante, em apertada síntese, que a r. decisão agravada deve ser reformada, pois: 1) a obrigação de fazer imposta liminarmente à requerida é impossível de ser cumprida, haja visto que as matrículas de nº 27.881 e 7.083, relativas aos imóveis onde está sendo edificado o empreendimento, estão em processo de unificação junto ao Cartório de Registro de Imóveis; 2) *“a imposição de uma multa por ato atentatório à dignidade da Justiça, nos termos do art. 77, inciso IV, e §§1º, 2º e 3º, do CPC agrava ainda mais a situação, uma vez que penaliza a agravante por uma impossibilidade matéria e jurídica que não pode ser superada sem a conclusão do processo de unificação das matrículas”*; 3) a fixação de multa por ato atentatório à dignidade da Justiça imposta (15% do valor da causa, ou seja, R\$109.069,64) é excessiva e desproporcional, motivo pelo qual deve ser excluída ou reduzida ao valor correspondente a 5% sobre o valor da causa; 4) a agravante não está agindo com desídia ou em má-fé, mas sim enfrenta obstáculo técnico e burocrático que impede o cumprimento da ordem judicial no prazo estipulado (art. 77, IV, §2º, do CPC e 537, §1º, do CPC). Colaciona julgados na defesa de sua tese.

Preparo às fls. 22/23.

O recurso foi recebido sem efeito suspensivo (fls. 72) e regularmente processado.

Contraminuta às fls. 75/86, pugnando pelo improvimento do recurso.

É o relatório.

Persegue a requerida, ora agravante, a reforma da r. decisão agravada para que: **a)** haja a revogação da tutela de urgência deferida, eis que não preenchidos os requisitos do art. 300, do CPC; **b)** haja revogação da multa fixada na decisão agravada ou, se mantida; **c)** seja reduzida a patamar não inferior a 5% sobre o valor da causa, a fim de não configurar enriquecimento ilícito (fls. 19/20).

Pese a argumentação da agravante, o recurso não comporta provimento.

Ressalta-se que, em sede de agravo de instrumento interposto contra decisão que defere pedido de tutela de urgência, cabe tão somente o exame dos requisitos ensejadores da medida, sob pena de violação ao princípio do duplo grau de jurisdição.

Está previsto no art. 300 do CPC que: “*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.*”

No que tange, especificamente, ao requisito da probabilidade do direito, assim lecionam Fredie Didier Jr, Rafael Alexandria de Oliveira e Paula Sarno Braga: *A probabilidade do direito a ser provisoriamente satisfeito/realizado ou acautelado é a plausibilidade de existência desse mesmo direito. O bem conhecido “fumus boni iuris” (ou fumaça do bom direito). O magistrado precisa avaliar se há “elementos que evidenciem” a probabilidade de ter acontecido o que foi narrado e as quais as chances de êxito do demandante (art. 300, CPC).* (Curso de Direito Processual Civil, v.2, 10ª ed, Ed. Jus Podivm, 2015, p. 595-596).

Acerca do perigo da demora, vale trazer à baila o ensinamento dos mesmos doutrinadores da obra já citada: *A tutela provisória de urgência pressupõe, também, a existência de elementos que evidenciem o perigo que a demora no oferecimento da prestação jurisdicional (“periculum in mora”) representa para a efetividade da jurisdição e a eficaz realização do direito. (...) Importante é registrar que o que justifica a tutela provisória é aquele perigo de dano: i) concreto (certo), e, não, hipotético ou eventual, decorrente de mero temor subjetivo da parte; ii) atual, que está na iminência de ocorrer, ou esteja acontecendo; e, enfim, iii) grave, que seja de grande ou média intensidade e tenha aptidão para prejudicar ou impedir a fruição do direito. Além de tudo, o dano deve ser irreparável ou de difícil reparação.* (Curso de Direito Processual Civil, v.2, 10ª ed, Ed. Jus Podivm, 2015, p. 597).

Desse modo, a concessão de tutela provisória de urgência de natureza antecipada tem como requisitos a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo (art. 300, “*caput*” do CPC), além da inexistência

de perigo de irreversibilidade dos efeitos da decisão (art. 300, § 3º, do CPC). O Juiz deve avaliar se há elementos que evidenciem a probabilidade de ter acontecido o que foi narrado na petição inicial e quais as chances de êxito do autor, ou seja, necessário que haja juízo de probabilidade e não de certeza, razão pela qual a cognição é sumária.

Além disso, deve-se verificar a ausência do perigo de irreversibilidade dos efeitos da decisão. O deferimento da medida sem oitiva da parte contrária é excepcional, porque provoca diferimento do contraditório, razão pela qual somente é cabível se, quando evidenciada a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo, a prévia ciência do réu puder comprometer, tornar ineficaz a medida pleiteada.

Sobre o tema lecionam Nelson Nery Junior e Rosa Maria de Andrade Nery: *“a antecipação pode ser dada inaudita altera parte ou depois de justificação prévia, caso o juiz a entenda necessária. A liminar dada sem a ouvida da parte contrária deve ser concedida quando a citação do réu puder tornar ineficaz a medida ou quando a urgência for de tal ordem que não pode esperar a citação e resposta do réu.”* (Código de Processo Civil Comentado. 10. ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2008, p. 673).

No caso concreto, da documentação que instruiu a petição inicial da ação de origem, vislumbra-se a probabilidade do direito reclamado e o perigo de dano de difícil reparação.

Verifica-se que a requerida não logrou êxito em demonstrar que foi providenciado o registro da incorporação imobiliária, à luz do art. 32, da Lei nº 4.591/64, fato este que impede a averbação do compromisso de compra e venda firmado entre as partes na respectiva matrícula do imóvel adquirido ou até mesmo impossibilita a comercialização dos imóveis integrantes do empreendimento em questão. Por óbvio, referida situação coloca o agravado em situação de risco de dano irreparável ou de difícil reparação.

Como é sabido, a ausência de registro da incorporação imobiliária poderá inviabilizar o pronto ressarcimento do prejuízo sofrido pelo agravado, caso o negócio jurídico venha a ser desfeito, afora outras consequências jurídicas decorrentes do descumprimento das obrigações da incorporadora.

Neste aspecto, como bem apanhado pela N. Julgadora na r. decisão recorrida:

“Vistos.

Trata-se de pedido de tutela de urgência antecipada incidental pleiteando que a ré seja compelida a averbar o memorial de incorporação nas matrículas dos imóveis objetos do empreendimento indicado na inicial. No pedido principal, requer a confirmação da tutela antecipada, além da condenação da ré ao pagamento da multa prevista no artigo 35, §5º, da Lei nº 4591/64.

As alegações trazidas na inicial apontam para a probabilidade do direito da parte autora e, em análise sumária que a fase de cognição permite, estão amparadas pelos documentos que acompanham a petição inicial.

Com efeito, conforme prescreve o art. 32, da Lei 4.591/64, “o incorporador somente poderá alienar ou onerar as frações ideais de terrenos e acessões que corresponderão às futuras unidades autônomas após o registro, no registro de imóveis competente, do memorial de incorporação”.

Outrossim, é cediço que “é obrigação legal do incorporador levar a registro, na matrícula do imóvel a ser incorporado, o memorial de incorporação a fim de gerar segurança jurídica às relações que envolvam o bem, de modo que, enquanto não registrado o memorial, não se pode comercializar as unidades autônomas futuras”.

Da análise dos autos, portanto, conclui-se que a ré descumpriu disposição legal que regulamenta a matéria, pois não averbou o memorial de incorporação antes da celebração do contrato de compromisso de compra e venda firmado com o autor, conforme se verifica das matrículas apresentadas às fls. 82/88.

De outro lado, sabe-se que a demora na averbação do memorial de incorporação pode causar prejuízos aos adquirentes das unidades, como a impossibilidade de financiamento bancário, a incerteza quanto à propriedade do imóvel e a dificuldade na revenda.

Logo, presentes os requisitos do artigo 300 do CPC, **DEFIRO a tutela de urgência para determinar que a ré, no prazo de 15 (quinze) dias, proceda à averbação do memorial de incorporação nas matrículas dos imóveis indicados na inicial sob pena de multa por ato atentatório à dignidade da justiça fixada em 15% do valor da causa, a ser eventualmente inscrita em dívida ativa, nos termos do artigo 77, inciso IV e §§ 1º, 2º e 3º, do CPC.** Servirá a presente, por cópia digitada, como OFÍCIO, cabendo à autora providenciar sua materialização e encaminhamento.

Em vista das especificidades da causa e de modo a adequar o rito

processual às necessidades do conflito (não há nulidade sem prejuízo, bem como é facultada a conciliação das partes em qualquer momento do processo), deixo para momento oportuno a análise da conveniência da audiência de conciliação (art. 139, VI, do CPC e Enunciado nº 35 da ENFAM).

CITE-SE a ré, via portal eletrônico, para os atos e termos da ação proposta, bem como do prazo de 15 (quinze) dias úteis para apresentar defesa, ADVERTINDO-SE que, nos termos do artigo 344 do Código de Processo Civil, não sendo contestada a ação, presumir-se-ão aceitos como verdadeiros os fatos articulados pelo autor.

Fica a parte ré advertida de que a revelia não a isenta de custas judiciais e emolumentos, ressalvada eventual concessão de gratuidade judiciária.

Decorrido o prazo legal, com ou sem defesa, abra-se vista ao autor, voltando conclusos em seguida.

Intime-se” (grifo nosso).

Outrossim, a determinação judicial atende ao princípio da publicidade e visa a resguardar o direito do agravado enquanto compromissário comprador (fls. 31/40 da origem).

Neste sentido, precedentes deste E. TJSP:

“COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. Ação de obrigação de fazer. Ausência do registro da incorporação que impossibilita a averbação do contrato firmado entre as partes. Descumprimento do disposto no art. 32 da lei 4.591/64. Compromisso de compra e venda quitado. Risco de dano irreparável ou de difícil reparação para a promitente compradora. Pedido de averbação da ação na matrícula do imóvel. Possibilidade. Pretensão que encontra respaldo no art. 615-A do CPC. Rol do art. 167, II da Lei nº 6.015/73 que não é taxativo. Medida que se insere no poder geral de cautela do juiz, nos termos do artigo 798 do CPC. Tutela parcialmente antecipada para que (...) a ação seja averbada na matrícula do imóvel. AGRAVO PARCIALMENTE PROVIDO”. (TJSP, Agravo de Instrumento nº 2271726- 94.2015.8.26.0000, Rel. Des. Alexandre Marcondes, 3ª Câmara de Direito Privado, j. 21/01/2016).

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. DECISÃO INTERLOCUTÓRIA QUE INDEFERIU PEDIDO DE ANOTAÇÃO DA EXISTÊNCIA DA AÇÃO JUNTO À MATRÍCULA DO IMÓVEL. PREVISÃO LEGAL. PUBLICIDADE DA EXISTÊNCIA DA AÇÃO. ARTIGO 167, I, DA LEI Nº 6.015/73. COMPRADORES QUE AJUIZARAM AÇÃO COMINATÓRIA EM RAZÃO DO ATRASO NA ENTREGA DOS IMÓVEIS. PRESENTES OS REQUISITOS DO ARTIGO 273 DO CPC. DADO PROVIMENTO AO RECURSO”. (TJSP, Agravo de Instrumento nº 2255087- 98.2015.8.26.0000, Rel. Des. Lucila Toledo, 9ª Câmara de Direito Privado, j. 16/02/2016).

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Ação de obrigação de fazer - Ausência do registro da incorporação que impossibilita a averbação do contrato firmado entre as partes - Compromisso de compra e venda quitado -

Risco de dano irreparável ou de difícil reparação para a promitente compradora. Pedido de averbação da ação na matrícula do imóvel – Possibilidade - Medida de natureza meramente acautelatória, que não causará qualquer prejuízo ao agravado e atende ao princípio da publicidade, visando resguardar o direito da agravada enquanto pendente a discussão judicial acerca da titularidade do bem – RECURSO DESPROVIDO. (Agravado de Instrumento nº 2186454-98.2016.8.26.0000, Relator(a): J.B. Paula Lima Comarca: São Paulo, Órgão julgador: 10ª Câmara de Direito Privado, Data do julgamento: 27/06/2017, Data de publicação: 27/06/2017)” (g.n.).

Assim, preenchidos os requisitos do art. 300, do CPC, de rigor a manutenção da r. decisão recorrida.

No que diz respeito à multa por ato atentatório à dignidade da Justiça (art. 77, IV, do CPC), tem-se que ela funciona como mecanismo de direito processual destinado a coibir o comportamento omissivo e desobediente dos litigantes que insistem em não atender ao comando judicial exarado, ou seja, o escopo da lei é desestimular comportamentos processuais contrários à efetividade das ordens judiciais.

Ou seja, a multa tem caráter coercitivo, de natureza inibitória, cuja imposição tem por finalidade obrigar o réu a cumprir a ordem judicial, podendo até mesmo ser imposta de ofício, nos termos do art. 537 do atual CPC, possibilitando ainda a sua majoração ou mesmo sua redução a qualquer tempo.

In casu, a multa foi fixada em importe razoável e proporcional (15% sobre o valor da causa), mormente por prever o art. 35, §5º, da Lei nº 4.591/64 importância muito maior pelo descumprimento das obrigações de incorporador, senão vejamos: “(...) o incorporador incorrerá também na multa de **50% sobre a quantia que efetivamente tiver recebido**, cobrável por via executiva, em favor do adquirente ou candidato à aquisição”.

Partindo da premissa acima indicada e, considerando que a agravante já recebeu do agravado, até então, o importe de **R\$1.454.261,94** (fls. 01/20 da origem), o valor arbitrado a título de multa no percentual de 15% do valor da causa (R\$727.130,97), que corresponde ao valor de R\$109.069,64, está até mesmo aquém do previsto na legislação de regência (Lei de Incorporação Imobiliária), acima



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Voto nº 42307

referida, razão pela qual deve ser mantido.

Por outro lado, olvida-se a agravante que a previsão de multa é somente para o caso de descumprimento da determinação imposta.

Destarte, não tendo sido demonstrado o desacerto da r. decisão agravada, de rigor a sua manutenção.

Ante o exposto, pelo meu voto, nego provimento ao recurso, nos termos do acórdão.

CRISTINA ZUCCHI
Relatora