



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000290288

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2079938-39.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante FERNANDO DA SILVA, são agravados CAMBURI IMÓVEIS E ADMINISTRAÇÃO LTDA, JOSÉ ZACARIAS DE MELO e CALDNEW MONTAGEM DE MAQUINAS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 33ª 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 LUIZ EURICO (Presidente), SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA E ANA LUCIA ROMANHOLE MARTUCCI.

São Paulo, 26 de março de 2025.

LUIZ EURICO

Relator

Assinatura Eletrônica

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2079938-39.2025.8.26.0000

AGRAVANTE: ESPÓLIO DE FERNANDO DA SILVA

AGRAVADOS: CAMBURI IMÓVEIS E ADMINISTRAÇÃO LTDA E OUTROS

ORIGEM: FORO REGIONAL DE TATUAPÉ - 3ª VARA CÍVEL

RELATOR: DES. LUIZ EURICO

VOTO Nº 56235

AGRAVO DE INSTRUMENTO – FIANÇA – AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE E CANCELAMENTO DE CAUÇÃO LOCATÍCIA – INSURGÊNCIA CONTRA DECISÃO DO JUIZ A QUO QUE DEFERIU PARCIALMENTE A TUTELA DE URGÊNCIA APENAS PARA SUSPENDER A EXECUÇÃO CONTRA O IMÓVEL, MAS NÃO CONCEDEU O PEDIDO DE TUTELA PARA CANCELAR A AVERBAÇÃO DA CAUÇÃO - AUSÊNCIA DOS REQUISITOS AUTORIZADORES NESTE MOMENTO PROCESSUAL – DECISÃO MANTIDA - RECURSO NÃO PROVIDO

Agravo de instrumento interposto contra a decisão a fls. 643/644 dos autos de origem que, em ação declaratória de nulidade e cancelamento de caução locatícia, deferiu parcialmente a liminar para suspender a execução contra o imóvel que tenha como fundamento a garantia de caução averbada no registro do bem, até o julgamento definitivo do feito, mas não concedeu o pedido de cancelamento das averbações de caução.

Alega que não há qualquer falsidade no laudo elaborado pelo perito judicial, o qual concluiu que as assinaturas são falsas e que, portanto, deve ser determinado o cancelamento da averbação da caução.

Pleiteia a reforma da decisão agravada para que seja concedido o cancelamento da caução das averbações de números 7 e 8 constantes na matrícula n.º 37.931 no 9º Cartório de Registro de Imóveis da

Capital.

É o relatório

Trata-se de ação declaratória ajuizada por ESPÓLIO DE FERNANDO DA SILVA, representado pela inventariante JUSTINA MARIA DA SILVA, em face de CAMBRURI IMÓVEIS E ADMINISTRAÇÃO LTDA – ME, JOSÉ ZACARIAS DE MELO e CALDNEWS MONTAGEM DE MÁQUINAS EIRELI – EPP.

Pugna o autor pela concessão de tutela de evidência para que seja determinado o cancelamento das averbações nº 07 e 08 da matrícula nº 37.931 do 9º Cartório de Registro de Imóveis da Capital.

Alega, em síntese, que o *de cujus* foi vítima de golpes, nos quais seus documentos foram falsificados e utilizados de maneira fraudulenta para dar como caução o mencionado imóvel em contrato de locação.

As razões recursais não merecem prosperar.

A medida excepcional requerida em primeira instância funda-se na probabilidade da existência do direito invocado, com base em elementos capazes convencer o juiz de suas alegações e da necessidade de concedê-la ante o perigo de dano e risco ao resultado útil do processo.

No caso dos autos, de fato, não estão presentes os requisitos para a concessão da tutela de urgência de forma integral como pretende o Recorrente, sendo prematuro decidir, neste momento, sobre situação ainda dotada de certa obscuridade e nitidamente passível de controvérsia o que se presume pelo teor da decisão agravada que assim argumentou:

Contudo, entendo que o cancelamento das averbações de caução, em fase de cognição sumária, trata-se de medida satisfativa, sendo prudente, no presente caso, que se aguarde a oportunidade para o exercício do contraditório para tanto, exigindo-se, portanto, a concessão de medida de caráter não definitivo.

Assim sendo, até aqui, resta apenas versão unilateral, não respaldada por elemento indicativo de concessão antecipatória,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

pois matéria enseja verificação mais aprofundada, possível após a instalação do contraditório.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso.

LUIZ EURICO
RELATOR