



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000302254

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Agravo de Instrumento nº 2381552-40.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que são agravantes MAF CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., ANDRÉ LUIZ GARCIA LADEIRA, MARCOS FREITAS PEREIRA e SERRA DAS CALDAS IMÓVEIS LTDA, é agravado FORTE SECURITIZADORA S.A..

ACORDAM, em 22ª 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 Exmos. Desembargadores CAMPOS MELLO (Presidente) E JÚLIO CÉSAR FRANCO.

São Paulo, 27 de março de 2025.

HÉLIO NOGUEIRA
RELATOR
Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Agravo de Instrumento (digital)

Processo nº 2381552-40.2024.8.26.0000

Comarca: 35ª Vara Cível – Foro Central – São Paulo

Agravantes: Maf Construtora e Incorporadora Ltda. e outros

Agravada: Forte Securitizadora S.a.

Voto nº 34.349

Agravo de Instrumento. Tutela Antecipativa de Caráter Antecedente. Decisão que indeferiu o pedido de tutela de urgência. Inconformismo. Tutela antecedente pretendida busca cercear a conduta da Agravada, Securitizadora, que ao efeito do contrato, tem para si o gerenciamento da conta Centralizadora. Elementos dos autos que não são aptos a possibilitar a antecipação de tutela prevista no artigo 300 do Código de Processo Civil. Necessidade de maior aprofundamento durante a fase instrutória do feito originário. Decisão mantida. Recurso não provido.

Trata-se de Agravo de Instrumento interposto por **Maf Construtora e Incorporadora Ltda. e outros** contra a agravada, **Forte Securitizadora S.a.**, extraído dos autos de Tutela Antecipativa de Caráter Antecedente, em face de decisão de fl. 1035 dos autos de origem que, em sede de embargos de declaração, manteve a decisão de fl. 47/49 que



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

indeferiu o pedido de tutela de urgência.

O douto magistrado “a quo” entende que não é possível visualizar a probabilidade do direito alegado em cognição sumária, principalmente em razão do caráter complexo da relação jurídica entre as partes.

Os agravantes, inconformados, fazem breve resumo dos fatos e destacam que a conduta da agravada, consubstanciada no bloqueio prolongado da conta centralizadora, inviabilizou a gestão dos recebíveis pela Agravante MAF, e comprometeu a emissão de boletos, elemento essencial para o cumprimento das obrigações contratuais, criando um cenário artificial de inadimplência, agravando a sua posição financeira de maneira injustificada (agravantes).

Sustentam que o aumento extraordinário do índice IGPM durante os anos de 2020 e 2021, gerou impacto financeiro severo na operação. Tal elevação provocada por circunstâncias externas e imprevisíveis, configura evidente caso de onerosidade excessiva, nos termos do artigo 478 do Código Civil.

Asseveram que justamente por se tratar de uma relação jurídica complexa, envolvendo múltiplos fluxos financeiros e uma operação securitizada, torna-se essencial a concessão da tutela de urgência para que sejam suspensas quaisquer execuções ou medidas expropriatórias até que os cálculos apresentados pela Agravada sejam revisados e se chegue a um valor exato e correto da dívida.

Argumentam que a concessão da medida



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

não trará prejuízo à Agravada, uma vez que os depósitos continuarão sendo realizados regularmente na conta centralizadora, sem qualquer interrupção. Assim, os fluxos financeiros da operação serão mantidos, garantindo que os investidores do CRI sejam devidamente remunerados e que a estrutura securitizada permaneça íntegra até o julgamento final.

Destacam que se trata de medida idônea e necessária para evitar a cobrança abusiva e assegurar a efetividade da justiça. Caso contrário o processo não terá efetividade, uma vez que o patrimônio já terá sido expropriado, acarretando ainda mais prejuízos em decorrência dos atos marcados pela má-fé da agravada.

Ressaltam que os requisitos para o deferimento da tutela não foram afastados, pelo contrário, estão presentes e devidamente demonstrados

Frisam que o risco ao resultado útil do processo é especialmente relevante neste caso, considerando que, sem a concessão da tutela cautelar para suspender os atos expropriatórios e exigir a recompra dos CRI, a operação financeira e seus direitos estarão irremediavelmente comprometidos.

Aduzem que a manutenção de medidas coercitivas ou expropriatórias, enquanto se discute a revisão contratual, tornará inviável qualquer solução futura que restabeleça o equilíbrio entre as partes.

Requerem a concessão do efeito suspensivo com a concessão da tutela provisória de urgência



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

para: suspender os atos expropriatórios, determinar que não incluam ou que excluam o nome/CNPJ dos agravantes e seus avalistas dos cadastros de inadimplentes, como SPC, SERASA, BACEN, CADIN e similares mediante expedição de ofícios; suspender os débitos e encargos cobrados pela agravada, bem como para que haja a sustação dos protestos em Cartórios, até o trânsito em julgado desta; autorizar a realização dos depósitos dos valores incontroversos, conforme os cálculos apresentados dos pagamentos mensais (PMT) devidos, diretamente na conta centralizadora da agravada; sejam os agravantes mantidos na posse dos bens dados em garantia, até o trânsito em julgado da ação; revogar imediatamente toda e qualquer procuração outorgada pela MAF à Fortesec, especialmente aquelas que conferem à Ré poderes sobre as quotas sociais da autora ou qualquer outro bem de sua titularidade, e, no mérito, pugnam pelo provimento do presente recurso, reformando-se a decisão agravada.

O recurso foi recebido no efeito devolutivo (fls. 424/431).

A agravada apresentou contraminuta, onde postula seja negado provimento ao recurso (fls.440/475).

É o relatório.

Conforme especificado na decisão de admissibilidade deste agravo de instrumento, dispõe o artigo 300 do Código de Processo Civil que a antecipação dos efeitos da



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

tutela, pretendida no pedido inicial, reclama elementos que evidenciem a probabilidade do direito, aliada à demonstração de perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.

Em extrato doutrinário sobre tutela provisória de urgência, colhe-se em voto da lavra do Desembargador Rebello Pinho (julgamento do Agravo de Instrumento nº 2216169-20.2018.8.26.00001, E. 20ª Câmara de Direito Privado, j. de 04/02/2019), citação à orientação de Humberto Dalla Bernadina a respeito do tema:

“O art. 300 traz a previsão de dois requisitos do cabimento da tutela de urgência: elementos que evidenciam a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco do resultado útil do processo. Ao adotar como requisito a probabilidade do direito, o legislador de 2015 abrandou o rigor exigido até então pelo Código de 1973, cujo art. 273, caput, exigia prova inequívoca da verossimilhança da alegação. Tão logo criado o instituto, em 1994, muitos autores buscaram interpretar o que seriam a verossimilhança e a prova inequívoca, já que a primeira corresponde a uma probabilidade, e a segunda se refere a algo decorrente a certeza. Neste passo assegurou-se que a prova inequívoca da verossimilhança deveria dizer respeito ao fato em que fundamenta o pedido. Em seguida, foi estabelecida uma espécie de graduação, segundo a qual existiriam diversos níveis de juízo de probabilidade e, dessa forma, em um dos extremos, estaria a prova bastante convincente; no outro extremo estaria a simples fumaça do direito alegado. Assim, o juízo de verossimilhança fundado em



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

prova inequívoca deveria compor o referido extremo mais convincente. Já a fumaça de direito alegado (*fumus boni iuris*) seria suficiente para o processo cautelar (o qual não mais se encontra previsto no ordenamento pátrio), mas não para a antecipação dos efeitos da tutela. Afirmiação verossímil, portanto, versaria sobre fato com aparência de verdadeiro, e prova inequívoca significaria grau mais intenso de probabilidade do direito, implicando em juízo cognitivo mais profundo do que o então exigido para a cautelar autônoma pelo art. 798, embora inferior à cognição plena e exauriente que antecede a tutela definitiva. Nessa graduação, a probabilidade, agora requisito para a concessão da tutela de urgência, estaria entre a fumaça do direito alegado e a verossimilhança. Seria, portanto, mais distante do juízo de certeza do que o antigo requisito. Caberá ao magistrado, diante do caso concreto, ponderar valores e informações que fomentem o requerimento de tutela de urgência e, sendo provável o direito alegado, conjugá-lo ao outro requisito que veremos a seguir, para conceder ou não a medida requerida. Como segundo requisito, além dos elementos que evidenciem a probabilidade do direito, o requerente da concessão de tutela de urgência deverá demonstrar em juízo que há perigo de que, em não sendo esta concedida, ocorra dano irreparável ou de difícil reparação”. (“Direito Processual Civil Contemporâneo Teoria Geral do Processo”, 6ª ed., Saraiva, 2015, SP, p. 518, o destaque não consta do original).

Com esses subsídios, não há como deixar de compartilhar do entendimento do juízo “a quo” quanto à sua



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

prudência de não deferir a tutela antecipada.

Efetivamente, os argumentos aduzidos na petição inicial não são aptos a permitir a concessão da tutela, uma vez que há necessidade de maior aprofundamento da questão.

Afinal, não se deixa de apanhar que a tutela antecedente pretendida busca coartar a conduta da Agravada, Securitizadora, que ao efeito do contrato, tem para si o gerenciamento da conta Centralizadora.

Decorre do contrato essa leitura (fl. 52).

Confira-se:

“Cláusula Terceira – Da Formalização do Recebimento dos Créditos e de Administração da Carteira.

3.1. Superadas as condições precedentes, os créditos imobiliários representados pelas CCI(s), passarão a pertencer à Securitizadora que ficará investida do direito de cobrar e receber dos devedores as prestações com vencimento a partir da presente data, assim como exercer todos os direitos e ações que antes competiam à cedente, observados os termos desta cláusula”.

3.2. Todo e qualquer pagamento dos créditos imobiliários totais deverá ser realizado exclusiva e unicamente na Conta Centralizadora”.

Então, há que se aguardar a instalação do contraditório para aquilatar a divergência já com o cotejo da manifestação e a prova da ré.

Porquanto, em sede de cognição sumária



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

e sem análise do mérito da demanda, não há que se falar em preenchimento dos requisitos para a concessão da tutela antecipada, pois, a rigor, repito, está-se a buscar estabelecer impedimento da agravada de exercer seu direito de ação e adotar medidas no contexto da relação que, em princípio, é sua reserva subjetiva, por ser a efetiva credora dos créditos a receber na cessão fiduciária.

Portanto, à vista destas considerações, mantém-se inalterada a decisão atacada.

Ante o exposto, por meu voto, nega-se provimento ao recurso.

Hélio Nogueira
Relator