



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000309358

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2350983-56.2024.8.26.0000, da Comarca de Cajuru, em que é agravante ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DO LOTEAMENTO DA MATA GRACIOSA DE CAJURU/SP, são agravados 3AB EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, JOSÉ AUGUSTO LOPES BALDIN e ANA PAULA DE MENEZES BALDIN.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª 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 ALVARO PASSOS (Presidente) E JOSÉ JOAQUIM DOS SANTOS.

São Paulo, 31 de março de 2025.

FERNANDO MARCONDES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Agravo de Instrumento nº 2350983-56.2024.8.26.0000

Agravante: Associação de Moradores do Loteamento da Mata Graciosa de Cajuru/SP

Agravados: 3AB Empreendimentos Imobiliários Ltda., José Augusto Lopes Baldin e Ana Paula de Menezes Baldin

Comarca: Cajuru - Vara Única

Processo de Origem: 1001396-16.2024.8.26.0111

Magistrado de origem: José Oliveira Sobral Neto

Voto nº 11639

EMENTA: DIREITO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. TUTELA DE URGÊNCIA INDEFERIDA. PEDIDO DE BLOQUEIO DE MATRÍCULA. AUSÊNCIA DE ELEMENTOS CONCRETOS. RECURSO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo de instrumento contra decisão que, nos autos de ação de adjudicação compulsória, indeferiu o pedido de tutela de urgência para bloqueio da matrícula do imóvel objeto da lide, bem como para anotação da existência da ação junto ao registro imobiliário. Alega irregularidade no loteamento e risco de alienação do bem a terceiros de má-fé.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Consiste em analisar a presença dos requisitos legais para concessão de medida cautelar de bloqueio de matrícula do imóvel e eventual anotação da existência do litígio no registro, à luz do art. 300 do CPC e do art. 167 da Lei nº 6.015/73.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A concessão de medida cautelar em ação de adjudicação compulsória exige demonstração inequívoca da posse consolidada, inadimplemento contratual da parte adversa e risco concreto de frustração do direito postulado.

4. O bloqueio da matrícula, embora reversível em tese, afeta a livre circulação do imóvel e exige prova objetiva de

tentativa de alienação a non domino, o que não se verifica nos autos.

5. A ausência de risco iminente e a controvérsia sobre a validade dos contratos firmados afastam a urgência necessária à medida cautelar pleiteada.

6. O pedido de averbação da existência da demanda, nos termos do art. 167, I, item 21, da Lei nº 6.015/73, também não comporta acolhimento na ausência de litígio real e risco concreto à aquisição por terceiros de boa-fé.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Recurso desprovido.

Tese de julgamento: “1. A concessão de tutela de urgência em ação de adjudicação compulsória exige a demonstração inequívoca da posse, da inadimplência contratual e de risco efetivo de frustração do direito, não se prestando à antecipação de efeitos próprios da sentença.”

Dispositivos legais citados: CPC, art. 300; Lei nº 6.015/73, art. 167, II, item 13.

1. Trata-se de agravo de instrumento interposto pela ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DO LOTEAMENTO DA MATA GRACIOSA DE CAJURU contra a decisão (**fls. 1.476/1.480**) proferida nos autos da ação de adjudicação compulsória que indeferiu o pedido de tutela de urgência consistente no bloqueio da matrícula do imóvel, arresto e anotação da existência da presente ação à margem da matrícula nº 13.865, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Cajuru.

A agravante sustenta que **(i)** o loteamento foi implantado e comercializado de forma irregular, com venda de frações ideais sem regularização urbanística ou registral; **(ii)** a omissão do cartório de registro de imóveis em negar a matrícula individualizada gera risco de perda do bem por terceiros adquirentes de má-fé; **(iii)** o bloqueio da matrícula é medida necessária à preservação do resultado útil do processo e à proteção da posse exercida pelos associados.

A tutela recursal foi indeferida (**fl. 25**). A agravante apresentou manifestação, não se opondo ao julgamento virtual (**fl. 1515**).

É o relatório.

2. O recurso não comporta provimento.

A controvérsia reside na verificação da presença dos requisitos legais para concessão da tutela de urgência pleiteada pela agravante - em especial, a probabilidade do direito à adjudicação compulsória e a demonstração de risco de perecimento do direito, decorrente da ausência de bloqueio da matrícula do imóvel em disputa.

Nos termos do art. 300 do Código de Processo Civil, a concessão de tutela de urgência pressupõe a presença concomitante de elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo. No caso concreto, tais requisitos não estão plenamente demonstrados.

A decisão agravada reconheceu, com acerto, que **a medida de bloqueio da matrícula tem natureza excepcional, devendo estar atrelada à comprovação de iminente risco de alienação a terceiros de boa-fé ou de prejuízo irreversível à posse dos autores**. Contudo, os documentos constantes nos autos originários não evidenciam, de forma concreta e atual, que os agravados estejam promovendo atos de disposição da área objeto da ação.

A pretensão de bloqueio da matrícula encontra fundamento no art. 167, II, item 13 da Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/73), que admite a averbação da existência de ação real ou pessoal reipersecutória. No entanto, embora possível em tese, essa anotação deve guardar relação direta com o perigo de frustração do resultado útil do processo, o que não se extrai do conjunto probatório.

Os contratos de cessão de frações ideais, os recibos de pagamentos e os demais documentos trazidos pela agravante revelam ocupação consolidada por moradores e alienações sucessivas, mas **não**

indicam prática atual de esvaziamento patrimonial ou alienações fraudulentas por parte dos agravados. Tampouco foi demonstrado risco de terceiros adquirentes registrarem seus direitos antes do desfecho da presente ação.

Ademais, a própria natureza da ação de adjudicação compulsória, cujo objeto é a obtenção de sentença que supra a declaração de vontade do promitente vendedor, não exige, de forma automática, a concessão de medidas assecuratórias sobre o registro imobiliário, especialmente quando a posse se encontra consolidada e não há notícia de turbação ou ameaça concreta.

Por fim, a decisão agravada ponderou adequadamente os elementos dos autos e observou os princípios da proporcionalidade e da menor onerosidade, ao afastar a imposição de bloqueio da matrícula em juízo de cognição sumária, sem prejuízo de reanálise posterior, caso surjam novos fatos que justifiquem a medida.

Não há, portanto, ilegalidade ou abuso a ser reparado neste momento recursal, impondo-se a manutenção da decisão recorrida.

3. Isto posto, nega-se provimento ao recurso.

**Fernando Marcondes
Relator**