



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000310469

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2262799-61.2023.8.26.0000, da Comarca de Atibaia, em que é agravante ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO RESIDENCIAL ALTO DO SION, são agravados ALTO DO SION EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, JONATAN DE SANTI RAMOS, PLATÔ DESENVOLVIMENTO URBANO E PARTICIPAÇÕES LTDA, TAKESHI YOKOYAMA e TSUGUIWO YOKOYAMA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 1ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram parcial provimento ao recurso para autorizar que a associação de moradores proceda às obras necessárias na guarita do loteamento, na cobertura do clube, bem como no fechamento do perímetro do residencial, conforme fls. 20 e 155.V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ALBERTO GOSSON (Presidente sem voto), AUGUSTO REZENDE E MÔNICA DE CARVALHO.

São Paulo, 31 de março de 2025.

ENÉAS COSTA GARCIA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2262799-61.2023.8.26.0000

Agravante: Associação dos Moradores do Residencial Alto do Sion
Agravados: Alto do Sion Empreendimento Imobiliário Spe Ltda, Jonatan de Santi Ramos, Platô Desenvolvimento Urbano e Participações Ltda, Takeshi Yokoyama e Tsuguiwo Yokoyama
Comarca: Atibaia
Juiz: José Augusto Nardy Marzagão

Voto nº 12.183

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. OBRIGAÇÃO DE FAZER C.C. PERDAS E DANOS. PARCIAL PROVIMENTO.

I. Caso em Exame

Agravo de instrumento interposto contra decisão de parcial indeferimento da tutela provisória, deferindo averbação da ação na matrícula do imóvel, negando pedido de bloqueio de bens e autorização para prosseguimento de obras.

A agravante alega a presença dos requisitos para concessão da tutela de urgência, requerendo indisponibilidade de variados bens dos requeridos e autorização para prosseguimento de obras.

II. Questão em Discussão

A questão em discussão consiste em verificar a presença dos requisitos para concessão da tutela de urgência, especialmente quanto à ampliação do bloqueio de imóveis e autorização para prosseguimento das obras.

III. Razões de Decidir

Ausência dos pressupostos do art. 300 do CPC para concessão de tutela antecipada requerida, não havendo risco à efetividade do processo que justifique a liminar inaudita altera parte.

Necessidade de avanço na fase de instrução para aferição da necessidade das medidas requeridas quanto ao patrimônio dos demandados, bem como para definir a responsabilidade patrimonial dos demandados.

Autorização para prosseguimento das obras na guarita, cobertura do clube e fechamento do perímetro do residencial, diante dos riscos alegados.

IV. Dispositivo

Recurso parcialmente provido para autorizar a associação de moradores a proceder às obras necessárias na guarita, cobertura do clube e fechamento do perímetro do residencial.

Trata-se de agravo de instrumento interposto em relação à decisão (fls. 642/643), proferida em ação de obrigação de fazer c.c. perdas e danos (Processo nº 1005752-83.2023.8.26.0048), que ao receber a emenda à inicial, manteve o indeferimento da tutela provisória, inicialmente requerida em caráter antecedente, bem como determinou a averbação da ação na matrícula do imóvel sub judice e negou pedido de bloqueio de bens, bem como de autorização para imediato prosseguimento das obras pela associação autora.

Alega a agravante a presença dos requisitos necessários para concessão da tutela de urgência.

Afirma que, diante do risco de dilapidação de bens, cabível a indisponibilidade de bens dos agravados ou, ao menos, a averbação da presente demanda nas sete matrículas apontadas na inicial, não apenas na matrícula do imóvel *sub judice*.

Requer autorização para prosseguimento da obra da portaria, já iniciada, diante da urgência de sua conclusão, bem como pleiteia autorização para prosseguimento das demais obras abandonadas no empreendimento, afirmando que os agravados foram constituídos em mora e permaneceram inertes.

Deferida em parte a liminar postulada (fls. 20), o recurso foi regularmente processado e respondido pela parte agravada (fls. 44/48).

É o Relatório.

Rejeito a preliminar de não conhecimento do recurso.

Apesar de anteriormente a parte ter formulado pedido de tutela antecipada antecedente, o qual foi indeferido, houve emenda da inicial com nova especificação do pedido, indicação de imóveis a serem bloqueados, argumentação de fatos novos, de modo que a decisão recorrida diz respeito a novo

pedido, malgrado ter mencionado manutenção de anterior decisão.

Respeitado o entendimento do MM. Juiz *a quo*, o recurso merece parcial provimento.

No que concerne ao pedido de ampliação de bloqueio de imóveis, faltam os pressupostos do art. 300 do CPC para concessão de tutela antecipada.

Inicialmente há que se ressaltar que sequer foi estabelecida a responsabilidade dos demais corréus, além da SPE.

Também não se constata, *a priori*, existência de insolvência e risco à efetividade do processo, algo que justificasse a concessão de liminar *inaudita altera parte*.

Conforme ARAKEN DE ASSIS (*Processo civil brasileiro. Parte geral: institutos fundamentais*, v. II, t. II, p. 428): "*A liminar inaudita alter parte sacrifica o direito fundamental processual do contraditório. O réu não é ouvido previamente, não debate as razões de fato e as razões de direito do autor, e toma conhecimento da medida de urgência, em geral, no momento em que ela atinge sua esfera jurídica. O adiamento do contraditório legitima-se em função da urgência. No entanto, a postergação é tolerável, e constitucionalmente legítima (retro, 133), nos casos de estrita observância dos pressupostos gerais das medidas de urgência e os específicos do próprio diferimento. Se o perigo de dano iminente e irreparável não se ostenta claro e intenso, ou o direito alegado não se reveste de probabilidade, porque o autor não produziu prova bastante idônea par influenciar decisivamente o convencimento do juiz - ressalva feita, naturalmente, à possibilidade de justificação prévia -, o respeito ao contraditório retomará sua primazia, passando à frente na ordem de prioridades.*"

E como pressuposto da medida de urgência se coloca a existência de perigo, qualificado como perigo concreto, atual e grave.

Na lição de ARAKEN DE ASSIS (*Processo civil brasileiro. Parte geral: institutos fundamentais*, v. II, t. II, p. 417): "*O perigo hábil à concessão da liminar reside na circunstância que a manutenção do status quo poderá tornar inútil a garantia (segurança para a execução) ou a posterior realização do direito (execução para segurança).*"

A simples impossibilidade de recebimento imediato do resultado almejado pela demora inerente ao procedimento judicial não basta para autorizar concessão da liminar.

E a concessão de liminar *inaudita altera parte* pressupõe a presença de urgência agravada (impossibilidade de se aguardar a regular citação do réu) ou urgência normal agravada pela conduta do réu (conhecimento prévio da ação poderia prejudicar o pedido).

Em síntese: "*Duas situações autorizam o juiz à concessão de liminar sem a audiência do réu (inaudita altera parte): (a) sempre que o réu, tomando prévio conhecimento da medida, encontre-se em posição que lhe permita frustrar a medida de urgência; (b) sempre que a urgência em impedir a lesão revele-se incompatível com o tempo necessário à integração do réu à relação processual. Esta última hipótese é objeto do seguinte precedente do STJ: "Justifica-se a concessão de liminar inaudita altera parte, ainda que ausente a possibilidade de o promovido frustrar a sua eficácia, desde que a demora de sua concessão possa importar em prejuízo, mesmo que parcial, para o promovente."* (Araken de Assis, *Processo civil brasileiro. Parte geral: institutos fundamentais*, v. II, t. II, p. 426-7).

No caso *sub judice* não se constata estes requisitos, não se justificando a concessão da liminar pleiteada.

A circunstância de haver alienação parcial de bens, o que é compatível com a atividade empresarial da ré, não determina por si só conduta ilícita apta a ensejar a medida demandada.

Necessário, portanto, que o processo avance na fase de

instrução para aferição da necessidade e conveniência das medidas requeridas quanto ao patrimônio.

No que tange ao pedido de autorização para prosseguimento imediato das obras, como também se adiantou na análise da liminar, a tutela deve ser concedida para que a associação de moradores realize as obras necessárias da guarita do loteamento, de forma a impedir o acesso ao local de terceiros estranhos.

Quanto às demais obras paralisadas, em atenção à petição de fls. 53/58, entendo possível, por ora, ampliar a autorização para a cobertura do clube, diante do alegado risco de desmoronamento da obra, e do fechamento do perímetro do residencial, diante da possibilidade de invasão do local, mantida a liminar de fls. 155.

Com relação ao restante das obras, possível que se aguarde a cognição exauriente pela origem.

Ante o exposto, pelo meu voto, dou parcial provimento ao recurso para autorizar que a associação de moradores proceda às obras necessárias na guarita do loteamento, na cobertura do clube, bem como no fechamento do perímetro do residencial, conforme fls. 20 e 155.

Enéas Costa Garcia
Relator