



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000316953

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2057297-57.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que são agravantes NOBUIA MOTOIKE e OLAVO ENDO, é agravado MARIO GUENZABURO YOKOTA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 3ª 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 JOÃO PAZINE NETO (Presidente) E MÁRIO CHIUVITE JÚNIOR.

São Paulo, 31 de março de 2025.

VIVIANI NICOLAU
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº : 48099
AGRAVO Nº: 2057297-57.2025.8.26.0000
COMARCA : São Paulo
AGTES. : Nobuia Motoike e Olavo Endo
AGDO. : Mario Guenzaburo Yokota
JUIZ DE ORIGEM: Sueli Juarez Alonso

“DIREITO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. TUTELA DE URGÊNCIA. SUSPENSÃO DE PROCESSO ADMINISTRATIVO DE REGULARIZAÇÃO IMOBILIÁRIA. SUPRIMENTO DE VONTADE DA PARTE REQUERIDA. INDEFERIMENTO MANTIDO. INVIABILIDADE. RECURSO DESPROVIDO. I. Caso em exame. Os agravantes sustentam, em síntese, que adquiriram os imóveis objeto da lide junto com o agravado por meio de divisão patrimonial familiar. As escrituras não foram registradas devido a irregularidades apontadas pelo cartório. Para regularizar a situação, ingressaram com pedido junto à Prefeitura de São Paulo, que exige a assinatura de todos os coproprietários. O agravado se recusa a assinar os documentos, o que pode acarretar a perda do processo administrativo e do valor já pago em taxas, além de impedir a continuidade das atividades comerciais dos agravantes. Pedido de tutela de urgência indeferido. II. Questão em discussão. 4. Há duas questões em discussão: (i) saber se é possível ao Juízo Cível suspender prazo de processo administrativo perante a administração pública municipal; e (ii) saber se é admissível compelir, em sede de tutela provisória, particular a assinar documentos para fins de regularização imobiliária, antes da formação do contraditório. III. Razões de decidir. A suspensão de prazo administrativo é medida que extrapola a competência do Juízo Cível, especialmente quando o ente público não integra a relação processual. A concessão de tutela de urgência para impor obrigação de fazer a particular pressupõe contraditório mínimo e verossimilhança robusta, ausentes no caso concreto. IV. Dispositivo. Decisão preservada. **NEGADO PROVIMENTO AO RECURSO”. (v. 48099).**

Trata-se de **agravo de instrumento** interposto contra decisão interlocutória que indeferiu o **pedido de tutela de urgência** antecipada, para suspensão do prazo de

entrega de documentação exigida no processo administrativo de regularização de imóveis (fls. 135 do processo principal).

Origina-se de **Ação de obrigação de fazer c/c indenização por perdas e danos** proposta por **Nobuia Motoike e Olavo Endo** em face de **Mario Guenzaburo Yokota** (processo nº 1000661-67.2025.8.26.0007).

Os recorrentes defendem que a decisão recorrida causa grave prejuízo e que a tutela antecipada é essencial para evitar danos irreparáveis. Alegam que a negativa do Juízo de origem compromete o procedimento administrativo, podendo resultar em multas e paralisação de suas atividades comerciais. Por tais fundamentos, requerem o provimento do recurso para reformar a decisão impugnada, com a concessão liminar da tutela de urgência, suspendendo o prazo administrativo ou compelindo o agravado a assinar os documentos necessários, sob pena de multa diária. Há requerimento de **antecipação dos efeitos da pretensão recursal**.

Ciência da decisão em **21/02/2025**.
Recurso interposto em **25/02/2025**. O preparo foi recolhido.
Distribuição, por sorteio, a esta relatoria.

Antecipação de tutela recursal indeferida (fls. 67/69). Dispensada a contraminuta, porque ainda não estabelecida a relação processual. **Não registrada oposição ao julgamento virtual**.

É O RELATÓRIO.

Os agravantes sustentam, em síntese, que adquiriram os imóveis objeto da lide junto com o agravado por meio de divisão patrimonial familiar em 1984, e que em 2004 realizaram novas aquisições mediante escrituras públicas de compra e venda.

No entanto, as escrituras não foram registradas devido a irregularidades apontadas pelo Cartório. Para regularizar a situação, ingressaram com pedido junto à

Prefeitura de São Paulo, que exige a assinatura de todos os coproprietários. Contudo, o agravado se recusa a assinar os documentos, o que pode acarretar a perda do processo administrativo e do valor já pago em taxas (R\$ 29.332,50), além de impedir a continuidade das atividades comerciais dos agravantes.

O pedido de tutela de urgência, para suprimimento da outorga de Mário Guenzaburo Yokota nos instrumentos de contrato de prestação de serviço, foi indeferido pela decisão de fls. 118/120 de origem.

Ato contínuo, os autores pleitearam a expedição de ofício para a Secretaria Municipal de Licenciamento, para que fosse suspenso o processo administrativo para entrega da planta e declaração de edificação dos imóveis (fls. 121/122 de origem).

A decisão agravada indeferiu o pedido, nesses termos:

“1. Fls. 121/122: indefiro o pedido, pois este juízo não detém competência para deliberar sobre suspensão, ou não, de prazo estabelecido por ente público para a prática de determinado ato. 2. Expeça-se o mandado de citação - fl. 128. Int.”.

De fato, os autores pleiteiam que o Juízo Cível determine a paralisação de processo administrativo de regularização de imóvel, que tramita perante Secretaria do Município de São Paulo, que nem mesmo é parte no feito.

Inviável a concessão da medida.

Por outro lado, não há elementos suficientes para impor obrigação ao requerido de praticar atos para regularizar imóveis, antes da formação do contraditório.

Em conclusão, a decisão é preservada.

Ante o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO AO RECURSO.**

VIVIANI NICOLAU
Relator