



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

**Registro: 2025.0000326618**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Agravo de Instrumento nº 2061800-24.2025.8.26.0000, da Comarca de Ribeirão Preto, em que é agravante VALDENICE FURQUIM DE LIMA, são agravados RONALDO GIROTTO e MARIA FERNANDA CARREIRA.

**ACORDAM**, em 1ª 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 ALBERTO GOSSON (Presidente sem voto), ENÉAS COSTA GARCIA E AUGUSTO REZENDE.

São Paulo, 1º de abril de 2025.

**ALEXANDRE MARCONDES**  
**RELATOR**  
Assinatura Eletrônica



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

**1ª Câmara de Direito Privado**

**Agravo de Instrumento nº 2061800-24.2025.8.26.0000**

**Comarca: Ribeirão Preto (10ª Vara Cível)**

**Agravante: Valdenice Furquim de Lima**

**Agravados: Ronaldo Giroto e Maria Fernanda Carreira**

**Juíza: Isabela de Souza Nunes Fiel**

**Voto nº 36.516**

**Ementa: DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. VIOLAÇÃO DO DEVER DE INFORMAÇÃO POR PARTE DOS VENDEDORES DO IMÓVEL NÃO DEMONSTRADO. TUTELA DE URGÊNCIA PARA SUSPENSÃO DAS PARCELAS REMANESCENTES DA DÍVIDA CONDOMINIAL NÃO DEFERIDA. RECURSO DESPROVIDO. 1.- Agravo de instrumento contra decisão que indeferiu tutela de urgência em ação indenizatória, sob a alegação de violação do dever de informação por parte dos vendedores do imóvel acerca da existência de pendência de obrigação pecuniária relativa à obra de cobertura da vaga de garagem, resultando em prejuízo financeiro. Alega a autora ter sido obrigada a realizar o parcelamento mais longo e prejudicial da dívida por não ter sido informada a tempo pelos vendedores, caso em que poderia ter optado pelo pagamento à vista, mais vantajoso. 2.- A questão em discussão consiste em determinar se houve violação ao dever de informação por parte dos réus, antigos proprietários, sobre a obrigação de pagamento referente à cobertura da vaga de garagem. 3.- Ausência dos requisitos do art. 300 do CPC para concessão da tutela de urgência, pois não há elementos suficientes que evidenciem a probabilidade do direito alegado. 4.- A ausência de documentos essenciais impede a verificação de eventual falha no dever de informação, sendo necessária a instrução probatória. 5.- Pretensão, ademais, incabível de suspensão das parcelas remanescentes referente à obra condominial, uma vez que a ação é movida em face dos vendedores e não do condomínio. Recurso desprovido.**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

Trata-se de *agravo de instrumento* interposto contra a r. decisão de fls. 79/80 dos autos de origem, que em ação de indenização por danos materiais e morais, indeferiu a tutela de urgência.

Insurge-se a agravante sustentando, em síntese, ter sido prejudicada por uma omissão de informação por parte dos vendedores sobre a existência de uma obrigação pecuniária pendente relativa à obra de cobertura da vaga de garagem, o que violou o disposto no art. 422 do Código Civil. Alega que foi privada de optar pela forma de pagamento mais benéfica da dívida, o que a prejudicou financeiramente, visto que acabou sendo compelida a arcar com 60 parcelas de R\$ 97,89, o que equivale a R\$ 5.873,40 no período, enquanto poderia ter optado pelo valor à vista de R\$ 3.025,00, evitando assim prejuízo de R\$ 2.848,40. Pede a reforma da decisão agravada e a concessão da tutela de urgência para que sejam suspensas as parcelas remanescentes diante da situação de dúvida quanto à validade da obrigação.

Não havendo pedido de antecipação de tutela recursal e dispensada a providência do art. 1.019, II, do CPC, uma vez que a parte contrária ainda não integrou a lide, envio os autos à mesa.

**É o relatório.**

O recurso não comporta provimento.

A autora adquiriu um apartamento localizado



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

na Rua Raphael Francisco Lippi, 421, nº 57 da Torre 3, *Residencial das Américas*, na cidade de Ribeirão Preto/SP e alega não ter sido informada pelos réus, vendedores e antigos proprietários, sobre a obrigação de pagamento referente à obra de cobertura de vaga de garagem vinculada ao imóvel.

Meses após a compra, teria sido informada pelo zelador do prédio que o pagamento referente à cobertura da garagem da unidade por ela adquirida estava em aberto e que deveria ter sido iniciado até o dia 18/11/2023. E em razão da falta de notificação prévia para optar pela forma de pagamento, foi forçada a parcelar a dívida em 60 vezes de R\$ 97,89, o que equivale a R\$ 5.873,40 no período.

Pondera que caso tivesse sido informada a tempo, poderia ter optado pela forma de pagamento mais vantajosa à vista (R\$ 3.025,00), razão pela qual pretende ser indenizada pelo prejuízo.

Busca a concessão da tutela de urgência para que as parcelas remanescentes da dívida sejam suspensas.

Não é o caso, todavia, de concessão da tutela de urgência no caso concreto, pois ausentes os requisitos do artigo 300 *caput* do CPC.

As tutelas antecipadas, sejam elas de urgência



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

ou de evidência, constituem uma exceção ao sistema processual civil que privilegia o contraditório. No caso específico das tutelas de urgência, para que sejam concedidas exige-se a presença simultânea **(a)** de elementos que evidenciem a probabilidade do direito alegado pela parte e **(b)** de perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo.

Assim, em decorrência da própria natureza excepcional da medida, é necessário que referidos requisitos autorizadores estejam demonstrados já em etapa de cognição sumária, acima de qualquer dúvida razoável.

E não é essa a hipótese dos autos.

Examinados os autos de origem, verifica-se que não consta a íntegra do instrumento de compra e venda do imóvel adquirido pela autora em 26/10/2023 (fls. 52 dos autos de origem), de modo que não se tem como aferir se houve violação ao dever de informação por parte dos réus.

Consta dos autos que antes da aquisição do imóvel pela autora, em 12 de setembro de 2023, houve deliberação pelo condomínio acerca da obra de cobertura das vagas de garagem e condições de pagamento (cf. fls. 24/34 dos autos de origem).

É possível inferir que provavelmente os réus não realizaram nenhuma opção de pagamento, caindo na regra geral para o caso de ausência de manifestação do condômino, qual seja,



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

“opção automática do prazo de pagamento de 60 meses” (item 5, “c” – fls. 34).

Contudo, não se tem ciência nos autos de qual seria a data limite para a manifestação do condômino, não se podendo, portanto, afirmar em cognição sumária se houve alguma falha por parte dos réus.

Bem por isso, acertadamente a i. Magistrada de origem decidiu:

*“Os documentos juntados e os argumentos expostos não são suficientes para conferir a plausibilidade ao argumento da parte autora, mormente considerando que a alegada ausência de informação da necessidade de pagamento da cobertura da garagem quando da compra e venda do imóvel deve ser apurada em fase instrutória. Assim, os fatos são controvertidos e somente podem ser melhor analisados sob o contraditório”.*

Além disso, é incabível o pedido de suspensão das parcelas remanescentes uma vez que a ação foi promovida em face dos vendedores do imóvel, antigos proprietários e não do condomínio, o que não impede o reconhecimento, ao final, de eventual dever de ressarcimento.

Destarte, a r. decisão agravada deve ser integralmente mantida.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao  
recurso.

**ALEXANDRE MARCONDES**  
**Relator**