



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000328718

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2313683-60.2024.8.26.0000, da Comarca de Pilar do Sul, em que é agravante LUCAS GALLI DO ROSÁRIO, são agravados PRADO & MACEDO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E EMPREITEIRA DE MÃO DE OBRA DA CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA, ABACO EMPREENDIMENTOS, PARTICIPAÇÕES E PROJETOS EIRELLI, ANDRE LUIZ CARLOS DE CAMPOS e ANDREZA DE FATIMA IZIDORIO PIRES.

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, 2 de abril de 2025.

JANE FRANCO MARTINS

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Agravo de instrumento nº. 2313683-60.2024.8.26.0000

Agravante/autor: Lucas Galli do Rosário

Agravados/réus: Prado & Macedo Empreendimentos Imobiliários e
Empreiteira de Mão de Obra da Construção Civil Ltda e outros

Juiz: Dr. Éverton Willian Pona

Origem: Vara Única do Foro de Pilar do Sul

Nº processo na origem: 1000944-74.2024.8.26.0444

Voto nº. 6264

EMENTA: DIREITO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. OBRIGAÇÃO DE FAZER. INDEFERIMENTO DE TUTELA DE URGÊNCIA.

I. **Caso em Exame.** Ação de obrigação de fazer cumulada com pedido declaratório e tutela de urgência, proposta por Lucas Galli do Rosário contra Prado & Macedo Participações Ltda e Ábaco Empreendimentos, Participações e Projetos EIRELI - EPP. **O autor adquiriu lotes e 50% de um empreendimento, posteriormente vendidos pela ré a terceiros. Pleiteia-se a averbação na matrícula do imóvel e bloqueio de alienação dos lotes.**

II. **Questão em Discussão.** A questão em discussão consiste em verificar a presença dos requisitos para concessão de tutela de urgência, conforme art. 300 do CPC, diante da alegada violação contratual e risco de nova alienação dos lotes.

III. **Razões de Decidir.** A tutela de urgência requer a demonstração cumulativa da probabilidade do direito e do perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo. **No caso, a urgência não se caracteriza, pois os contratos foram firmados em 2012 e a alienação questionada ocorreu em 2017, afastando a necessidade de medida de urgência.**

IV. **Dispositivo e Tese. Recurso desprovido.**

Tese de julgamento: 1. A tutela de urgência exige a demonstração cumulativa de probabilidade do direito e perigo de dano. 2. A ausência de urgência afasta a concessão de tutela .

Cuida-se de agravo de instrumento tirado de r. decisão que, em “ação de obrigação de fazer - com pedido de averbação na matrícula de imóvel dos lotes as unidades autônomas e declaratória cumulado com pedido de tutela como liminar”, assim dispôs:

“Vistos. 1. Trata-se de ação de obrigação de fazer c/c declaratória com pedido liminar que LUCAS GALLI DO ROSÁRIO move em face de PRADO & MACEDO PARTICIPAÇÕES LTDA e ÁBACO EMPREENDIMENTOS, PARTICIPAÇÕES E PROJETOS EIRELI - EPP. Segundo consta na petição inicial, o requerente adquiriu da correqueira PRADO & MACEDO, em 18/12/2012, 12 lotes da quadra H, pelo valor total de R\$ 275.000,00, bem como 50% da cota do empreendimento, no valor de R\$ 300.000,00, em 03/05/2013, todos do empreendimento Altos de Pilar, nesta cidade. Os 12 lotes foram adquiridos através do 'Contrato de prestação de serviços cessão e transferência de lotes', para a elaboração dos Projetos Executivos e ART's no empreendimento. Já os 50% do empreendimento foi adquirido pelo autor através do 'Primeiro termo aditivo ao contrato de prestação de serviços cessão e transferência de lotes'. À época da aquisição, a PRADO & MACEDO era proprietária do empreendimento; o autor tomou conhecimento que a PRADO & MACEDO havia vendido todos os lotes da quadra H, bem como todo o empreendimento Altos de Pilar, no valor de R\$ 3.099.708,00, para a ÁBACO, pelo que requer liminarmente o bloqueio das matrículas referentes aos lotes adquiridos, e ao final, a transferência dos lotes por meio de escritura pública e a declaração da validade da aquisição de 50% do empreendimento pelo autor. Emenda à inicial às fls. 262 e 276-278. É o relatório. Fundamento e decido. 2. A antecipação dos efeitos da tutela está condicionada à demonstração da urgência ou evidência do direito pleiteado. A urgência caracteriza-se pela probabilidade do direito invocado e o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo no caso de demora da entrega jurisdicional (art. 300, do CPC). A evidência, independe do perigo de dano, mas requer a demonstração de abuso do

direito de defesa, comprovação exclusivamente documental satisfatória do alegado e existência de tese firmada em julgamento repetitivo ou súmula vinculante, pedido reipersecutório fundado em prova documental, ou que a petição seja instruída com documentos suficientes à comprovação do alegado e o réu não tenha apresentado prova capaz de gerar dúvida razoável (art. 311, do CPC). Com efeito, no caso concreto, não constam dos autos documentos que indiquem a urgência da concessão da medida pretendida. Os contratos foram firmados entre as partes nos anos de 2012 e 2013, há mais de dez anos, portanto, o que afasta a urgência na concessão da medida. 3. Ante o exposto, INDEFIRO, a liminar pleiteada visto que não demonstrados os requisitos indispensáveis a sua concessão (...)."

Narra o recorrente que adquiriu lotes da agravada Prado & Macedo em dezembro de 2012, tomando conhecimento, posteriormente, que esta havia vendido todos os lotes da quadra H, bem como todo o empreendimento Altos de Pilar, no valor de R\$ 3.099.708,00, para a agravada "ABACO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES E PROJETOS EIRELI EPP".

Aponta que, diante da violação ao contrato, e do risco de nova alienação de seu lote, deve ser a tutela de urgência concedida, a fim de "a) *determinar que as Agravadas se abstenham de alienar frações ideais correspondentes às unidades do Agravante, sob pena de multa a critério do Juízo; b) determinar a averbação na matrícula do imóvel, que é a de nº 554, registrada no Cartório de Registro de Imóveis de Pilar do Sul, e o bloqueio de atos de alienação ou oneração de fração ideal do imóvel relativo aos lotes da quadra H (sendo os lotes 05, 06, 07, 08, 09, 10, 33, 34, 35, 36, 37 e 38".*

Pleiteia a reforma da r. decisão agravada.

O agravo foi processado sem efeitos ativo/suspensivo, tendo sido dispensadas as informações (fls. 157/160).

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

1. A presente decisão procura se pautar no princípio da linguagem mais acessível ao cidadão, em louvor ao projeto PROPAGAR¹ promovido pelo Conselho Nacional de Justiça (CNJ), que tem como objetivo aproximar o Judiciário da sociedade, bem como em obediência a regulamentação dada pela lei 13.460/17, que dispõe sobre a proteção e defesa dos direitos do usuário dos serviços públicos da administração pública, cujo artigo 5º, inciso XIV, disciplina a *"utilização de linguagem e compreensível evitando o uso de siglas, jargões e estrangeirismos"*. **Aliás, direcionamento este que recentemente foi encampado pelo nosso Egrégio TJSP ao aderir ao Pacto Nacional do Judiciário pela linguagem simples, em parceria com o Augusto STF e o mesmo CNJ, publicado no site do TJSP² em 17/01/24.**

2. De início, dispensa-se a apresentação de contraminuta, porquanto ausente triangulação na origem até o momento, bem como ausentes prejuízos à parte recorrida com julgamento deste agravo – mormente pelo seu resultado- como se

¹ <https://www.cnj.jus.br/propagar-tjba-apresenta-medidas-concretas-para-uso-de-linguagem-simples-na-justica/>

² <https://www.tjsp.jus.br/Noticias/Noticia?codigoNoticia=96050&pagina=1>

verá.

3. No mérito, é o caso de não provimento do recurso.

Como se sabe, a teor do que dispõe o art. 300 do Código de Processo Civil, a tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo, sendo tais requisitos exigidos de forma cumulativa.

Portanto, em sede de recurso de agravo de instrumento, não cabe a antecipação do exame do mérito, mas apenas a análise da presença ou não dos requisitos necessários à concessão da tutela antecipada, considerando-se a **cognição incipiente do momento processual e a utilidade da medida adotada para resguardar o bem jurídico tutelado no processo até a solução final.**

No caso em apreço, observa-se que as partes firmaram “contrato de prestação de serviços cessão e transferência de lotes” (fls. 20/25), sendo que o autor receberia os lotes como pagamento pelos serviços que seriam prestados. Nesta toada, o adimplemento contratual não se mostra absolutamente incontroverso.

Outrossim, considerando que o contrato entre as partes foi firmado no ano de 2012 e que a suposta alienação violadora da avença teria ocorrido no ano de 2017 (fls. 58/69) não resta caracterizada, pois, a **situação de urgência exigida para a concessão da medida de forma liminar.**

Explana a Ministra ELIANA CALMON que:

“a concessão da tutela de urgência se tem

***como escopo a efetividade do resultado do esforço científico do processo, para salvar o direito instantâneo, entendendo-se este como aquele que não pode esperar. Quando ameaçado ou desrespeitado, impõe ao titular o ônus de suportar a perda de forma irreparável*³”.**

Portanto, correto o entendimento da r. decisão agravada, eis que o pleito de tutela de urgência liminar não atende aos requisitos do art. 300 do CPC, devendo, por ora e, ao menos até o exercício do contraditório, ser mantida.

4. Ficam as partes advertidas, de que a oposição de declaratórios considerados protelatórios poderá ser apenada na forma do § 2º do art. 1.026 do CPC.

5. Consideram-se, desde logo, prequestionados todos os dispositivos constitucionais e legais, implícita ou explicitamente, influentes na elaboração deste voto.

Na hipótese de, em que pese este prévio prequestionamento, serem opostos embargos de declaração ao acórdão, seu julgamento se dará necessariamente em ambiente virtual, ou porque nessa classe recursal não cabe sustentação oral, nos termos do § 4º do art. 146 do Regimento Interno deste Tribunal de Justiça, ou tendo em vista o estatuído na Recomendação nº 132, de 09/09/2022 do Conselho Nacional de Justiça, e Resolução nº 549/2011, com alterações da Resolução nº

³ in RDC Nº 4 - Mar-Abr/2000 - DOUTRINA 19, disponível em https://www.mpsp.mp.br/portal/page/portal/documentacao_e_divulgacao/doc_biblioteca/bibli_servicos_produtos/bibli_boletim/bibli_bol_2006/RDC_04_11.pdf.

903/2023, com efeitos não atingidos na liminar concedida no PCA que tramita no CNJ, em quaisquer hipóteses facultando-se o envio de memoriais pelos interessados, portanto sem qualquer prejuízo para as partes. A isso, também, se acrescenta a motivação contida no REsp nº 1.995.565-SP, de Relatoria Ministra Nancy Andrighi (DJe de 24/11/2022), dando-se, portanto, eficácia ao COMUNICADO nº 87 /2024 do Egrégio TJSP; ou quer seja porque os julgamentos presenciais cabem apenas nas hipóteses legais e as partes, de modo tempestivo, requeiram sustentação oral, que não se justifica nesse caso à luz, inclusive, dos artigos 4º e 6º do CPC.

6. Ante o exposto, nega-se provimento ao recurso.

JANE FRANCO MARTINS

Relatora