



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
AGRAVO DE INSTRUMENTO
Nº 2028227-92.2025.8.26.0000
26ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Registro: 2025.0000334965

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2028227-92.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante VIAINVEST - FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITO CREDITORIO MULTISSETORIAL e Interessado SEEDHOUSE ONE SPE LTDA, é agravado ASSOCIAÇÃO DOS ADQUIRENTES DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO FRANCA 286RESIDENCIAL (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 26ª 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 CARLOS DIAS MOTTA (Presidente sem voto), ANTONIO NASCIMENTO E MORAIS PUCCI.

São Paulo, 3 de abril de 2025.

VIANNA COTRIM
Relator(a)
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
AGRAVO DE INSTRUMENTO
Nº 2028227-92.2025.8.26.0000
26ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

AGRAVANTE: VIAINVEST - FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITO CREDITORIO MULTISECTORIAL

INTERESSADO: SEEDHOUSE ONE SPE LTDA

AGRAVADO: ASSOCIAÇÃO DOS ADQUIRENTES DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO FRANCA 286 RESIDENCIAL

COMARCA: SÃO PAULO

EMENTA: Tutela de urgência deferida visando suspender o contrato de alienação fiduciária de bem imóvel, além do leilão extrajudicial, assim como a prática dos atos previstos nos arts. 26 e 27 da Lei nº 9.514/97 - Requisitos presentes — Deferimento confirmado — Agravo de instrumento improvido.

VOTO Nº 52.718
(recurso digital)

Trata-se de agravo de instrumento contra decisão que deferiu pedido de tutela de urgência em ação relativa a alienação fiduciária de imóvel.

Sustenta a agravante, em síntese, que figura



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
AGRAVO DE INSTRUMENTO
Nº 2028227-92.2025.8.26.0000
26ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

como credora em contrato de alienação fiduciária celebrado com a corré Seedhouse One SPE Ltda, tendo como garantia bem imóvel objeto da matrícula nº 181.563 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo. Acrescenta que a finalidade do mencionado ajuste era a obtenção de recursos financeiros visando a execução do empreendimento denominado “Franca 286”, que fora submetido ao regime de patrimônio de afetação, todavia, a devedora fiduciante não promoveu o registro de nenhum dos contratos de compra e venda das unidades autônomas. Alega, por sua vez, que não pode ser penalizada pela concessão da tutela de urgência, uma vez que é terceira de boa-fé, sem considerar que “... a validade da alienação fiduciária não é afetada pelo regime de patrimônio de afetação, conforme dispõe o art. 31-A, §1º, da Lei nº 4.591/64” (fl. 09). No mais, aduz que não há comprovação do prejuízo sofrido pelos promitentes compradores, mas sim pela própria recorrente diante dos “... gastos com cartório, ITBI, atos de leilão e todos os demais decorrentes da Consolidação da Propriedade Fiduciária” (fl. 12), sob pena de ferir “... o art. 236, § 1º da CF/88 c/c art. 37 da Lei 8935/94 c/c art. 19, III e art. 30, parágrafo único da Lei 9514/97 no que diz respeito à limitação do Poder Judiciários em apenas fiscalizar os atos praticados pelo 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, Capital” (fls. 14/15). Busca, por isso, a reforma do ato judicial combatido, além do “... reconhecimento da validade da alienação fiduciária, regularmente constituída e registrada, afastando qualquer alegação de ineficácia baseada no patrimônio de afetação ou na invalidade dos atos registraes praticados” (fl. 26).

Deferido em parte o efeito suspensivo, o recurso foi regular e tempestivamente instruído com traslado de peças e recolhimento de preparo.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
AGRAVO DE INSTRUMENTO
Nº 2028227-92.2025.8.26.0000
26ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

A agravada apresentou contraminuta (fls. 514/521). Não houve oposição ao julgamento virtual.

A D. Procuradoria de Justiça opinou pelo improvimento do recurso (fls. 546/547).

É o relatório.

1) Observe-se preliminarmente que a ação tramita na origem em autos digitais, razão pela qual será mencionada a numeração em primeiro grau (processo nº 1175850-08.2024.8.26.0100).

2) Transcrevo o seguinte ponto da decisão de fls. 1608/1609 do qual insurge-se a agravante:

“Os requisitos legais da tutela de urgência, antecipada ou cautelar, são dois: (a) existência de elementos que evidenciem a probabilidade do direito e (b) o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo (art. 300 do CPC). No presente caso, a autora sustenta a ilegalidade da alienação fiduciária do empreendimento CONDOMÍNIO FRANCA 286, feita pela segunda ré em favor do primeiro réu, para garantir dívida de R\$ 6.935.632,19, argumentando que ela ocorreu após o registro da incorporação e após a venda de frações ideais aos promitentes compradores, sem a observância do regime de patrimônio de afetação que incide sobre o imóvel. Ressaltou que o devedor fiduciante não poderia efetuar a alienação fiduciária com o credor fiduciário porque não tinha a plena propriedade do bem. Acrescentou que as obras estão paralisadas desde outubro de 2023.

Os documentos juntados com a inicial, quando



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
AGRAVO DE INSTRUMENTO
Nº 2028227-92.2025.8.26.0000
26ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

analisados em conjunto com as normas legais que regem a hipótese, atribuem verossimilhança às suas alegações, e a possibilidade de que o referido imóvel, dado em garantia, seja arrematado em hasta pública no caso de inadimplência da alienação fiduciária realmente pode gerar aos associados (promitentes compradores das futuras unidades autônomas) danos de difícil e incerta reparação.

Por tais razões, **defiro a tutela de urgência** para determinar: (a) a suspensão da alienação fiduciária que consta no R-16 da matrícula nº 181.563, do 4º CRI de São Paulo; (b) a suspensão de leilão referente à alienação do referido imóvel; (c) a suspensão da prática dos atos previstos nos arts. 26 e 27 da Lei nº 9.514/97. O descumprimento de qualquer dessas determinações acarretará **multa de R\$ 100.000,00**, por ser este o valor da causa. Servirá a presente decisão, assinada digitalmente, como **OFÍCIO** a ser protocolado fisicamente pela autora ou por seus patronos na sede das requeridas e no CRI competente (Súmula 410 do STJ - "intimação pessoal"), com posterior comprovação nos autos".

Em que pese a irresignação, outra não poderia ser a solução adotada.

O Código de Processo Civil regula a tutela provisória em seu Livro V, que abrange os artigos 294 a 311. Ali estão previstas medidas de caráter satisfativo ou cautelar.

Em suma, para a concessão da medida continua sendo necessária a presença dos requisitos do *fumus boni iuris* e do *periculum in mora*. Em outras palavras, necessária a demonstração da plausibilidade do direito invocado pelo autor e do risco de perecimento desse mesmo direito durante o período de tramitação do processo,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
AGRAVO DE INSTRUMENTO
Nº 2028227-92.2025.8.26.0000
26ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

conforme leciona Humberto Theodoro Junior (Curso de Direito Processual Civil, Forense, 57ªed., vol. 1,).

Vale dizer, a finalidade da tutela de urgência é a prevenção de dano que possa advir pela demora na solução do pedido principal, constituindo exceção que inverte completamente o desencadeamento lógico dos atos processuais com vistas a garantir seu resultado útil.

Oportuno lembrar ainda o magistério de Artur César de Souza, segundo o qual o *periculum in mora* “(...) não está vinculado apenas ao dano marginal que a duração do processo pode acarretar por si só, mas que depende também de uma conduta concreta, conduta essa que possa causar ao direito da outra lesão grave e de difícil reparação” e de que “(...) não basta à parte simplesmente alegar que há risco ao resultado útil do processo, pois também deve demonstrar concretamente no que consiste o perigo efetivo dessa demora para a efetividade da tutela jurisdicional final na preservação e resguardo de seu direito material” (Tutela Provisória Tutela de Urgência e Tutela de Evidência, Ed. Almedina, 2016, pp. 139 e 142).

No presente caso, a agravante Via Invest celebrou contrato de alienação fiduciária com a corré Seedhouse One SPE Ltda, dando como garantia o imóvel objeto da matrícula nº 181.563 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo. Sucede que, segundo a autora, Associação dos Adquirentes de Unidades do Empreendimento Franca 286 Residencial, o mencionado contrato foi firmado após a incorporadora realizar vários compromissos de compra e venda das



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
AGRAVO DE INSTRUMENTO
Nº 2028227-92.2025.8.26.0000
26ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

unidades autônomas, apontando, assim, ilegalidade no negócio jurídico, uma vez que a incorporadora já não detinha mais a propriedade sobre todo o empreendimento.

Sucedendo que, em setembro de 2024, os promitentes compradores tomaram conhecimento da dificuldade financeira da construtora, ou seja, a inadimplência em relação ao contrato de alienação fiduciária e a paralisação das obras desde outubro de 2023.

Daí por que a associação buscou a tutela de urgência para determinar “... a ineficácia da alienação fiduciária que consta da R-16, da Matrícula 181.563, do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo (DOC.01) e seus desdobramentos, notadamente em relação a pretendida consolidação da propriedade em favor do Primeiro Réu (DOC. 05), com suspensão de eventual leilão tendente a alienação do imóvel guerreado, oficiando-se ainda ao cartório de registro de imóveis para abster-se de praticar qualquer dos atos previstos nos artigos 26 e 27 da Lei 9.514/97 impedindo ainda a consolidação da propriedade em nome do Primeiro Réu ou de terceiros, assegurando a proteção do direito ora exposto enquanto se aguarda a decisão final sobre o mérito da demanda” (fls. 35/36).

Como se vê, os fatos são controvertidos, logo, em sede de cognição sumária e na via estreita do agravo de instrumento, mais prudente que se mantenha a decisão agravada.

Ademais não se entrevê, por ora, o risco de dano ou prejuízo irreparável à agravante, mas sim aos promitentes compradores,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
AGRAVO DE INSTRUMENTO
Nº 2028227-92.2025.8.26.0000
26ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

até porque, na hipótese de improcedência da ação, haverá o retorno das partes ao *status quo ante*.

Ressalte-se não haver qualquer decisão a respeito do mérito, o qual deverá ser melhor analisado após o desenvolvimento da fase instrutória, com eventual produção de provas, caso postuladas e deferidas.

As demais questões suscitadas em razões recursais não modificariam o convencimento do julgador, sendo desnecessário seu enfrentamento pontual.

Pelo exposto, por esses fundamentos, nego provimento ao agravo, cassada a liminar.

VIANNA COTRIM
RELATOR