



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000336288

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2078362-11.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, são agravados SIMONE REGINA ZARDI PAULETTO e EMERSON AMBROSIO PAULETTO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 7ª 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 LIA PORTO (Presidente) E JOSÉ RUBENS QUEIROZ GOMES.

São Paulo, 4 de abril de 2025.

FERNANDO REVERENDO VIDAL AKAOUI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2078362-11.2025.8.26.0000

Relator: **FERNANDO REVERENDO VIDAL AKAOUI**

Órgão Julgador: **7ª Câmara de Direito Privado**

Comarca: **São Paulo / 5ª Vara Cível do Foro Regional do Tatuapé**

Processo de origem nº: **1021250-14.2024.8.26.0008**

Magistrada: **Marcia Cardoso**

Agravante: **Banco Santander S.A.**

Agravados: **Simone Regina Zardi Pauletto e outro**

Voto nº 9498

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Declaratória de nulidade de negócio jurídico com pedido de indenização por danos morais – Decisão que deferiu a tutela de urgência requerida pelos autores – Insurgência do banco corréu – Tese de que não foram preenchidos os requisitos autorizadores da concessão da liminar, em especial no que diz respeito à probabilidade do direito, na medida em que não existe registro da compra e venda realizada pelos autores na matrícula do imóvel, sendo que a aquisição da propriedade somente ocorre com o registro do título translativo no CRI – Alegação de que o contrato celebrado consigo foi pactuado em observância aos ditames legais, não tendo praticado nenhum ato ilícito, tampouco participado de esquema de fraude – Não acolhimento – Sustar os efeitos da liminar concedida na origem gerará prejuízos de incerta reparação, que podem acabar afetando o próprio objeto da ação, na medida em que implicará, hipoteticamente, a retirada do autor do imóvel e a continuação do procedimento extrajudicial de consolidação da propriedade ao credor fiduciário – Juízo de cautela que autoriza a concessão da tutela de urgência, dado os preenchimentos do art. 300 do CPC – Manutenção da decisão – **RECURSO DESPROVIDO.**

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra decisão de Sua Excelência, a Dra. Marcia Cardoso, MM. Juíza de Direito da 5ª Vara Cível do Foro

Regional do Tatuapé da Comarca de São Paulo que, às p. 571/573 dos autos originários, ação declaratória de nulidade de negócio jurídico com pedido de indenização por danos morais ajuizada por **EMERSON AMBROSIO PAULETO** e **SIMONE REGINA ZARDI PAULETO** contra **CONSTRUTORA MENDES PEREIRA LTDA.**, **INDALA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, **JIMMY SILVA TAKEMURA** e **BANCO SANTANDER S.A.**, deferiu a tutela de urgência requerida pelos autores, com a finalidade de **(i)** determinar ao 9º Cartório de Registro de Imóveis da Capital que proceda à averbação junto às matrículas do imóvel nº 224.181 da existência da presente ação, ordem de indisponibilidade do bem e suspender qualquer procedimento extrajudicial de consolidação da propriedade ao credor fiduciário, **(ii)** estabelecer a manutenção da posse em favor dos postulantes e **(iii)** averbar a informação junto à Prefeitura Municipal de São Paulo sobre a distribuição da presente ação junto ao cadastro do IPTU do imóvel cadastrado sob nº 056098.0550-3.

Recorre o corréu BANCO SANTANDER S.A., argumentando que não foram preenchidos os requisitos autorizadores da concessão da liminar, em especial no que diz respeito à probabilidade do direito, na medida em que não existe registro da compra e venda realizada pelos autores na matrícula do imóvel, sendo que a aquisição da propriedade somente ocorre com o registro do título translativo no Cartório de Registro de Imóveis. Sustenta, ainda, que o contrato celebrado consigo foi pactuado em observância aos ditames legais, não tendo praticado nenhum ato ilícito, tampouco participado de esquema de fraude. Pugna, assim, pelo provimento do recurso para reformar a decisão e cassar a liminar. Pretende, ademais, a atribuição de efeito suspensivo (p. 1/10).

Recurso tempestivo, preparado à p. 58.

Contraminuta às p. 65/82.

Não há oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

Em se tratando de análise de cognição sumária, uma vez que o objeto do recurso é a decisão que concedeu a tutela de urgência requerida pelos autores, somente cabe ao julgador observar se estão preenchidos os requeridos exigidos para tanto ou não, sem adentrar no mérito da lide.

Nesse sentido, à luz do disposto no art. 300 do Código de Processo Civil, para que seja concedida a tutela antecipada, é necessário a presença de elementos que evidenciem a **probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.**

Pois bem.

No caso em exame, conquanto relevantes os argumentos apresentados pelo agravante, é certo que sustentar a liminar concedida na origem gerará prejuízos de incerta reparação, que podem acabar afetando o próprio objeto da ação, na medida em que **implicará, hipoteticamente, a retirada do autor do imóvel e a continuação do procedimento extrajudicial de consolidação da propriedade ao credor fiduciário.**

Além disso, em um primeiro olhar, é possível aferir a plausibilidade do direito alegado, com base no instrumento particular de promessa de compra e venda e na declaração de quitação acostados às p. 43/50.

Então, partindo do pressuposto de que o momento atual se rege mais por um juízo de cautela do que propriamente pela cognição exauriente das razões dos litigantes, é o caso de manter a tutela de urgência concedida na origem, até que a questão possa ser decidida serenamente, em momento mais maduro do processo.

Daí que a decisão combatida não comporta reforma.

A fim de evitar manejo de embargos de declaração voltados unicamente ao prequestionamento, e de modo a franquear acesso às instâncias extraordinária e especial, considera-se prequestionada toda a matéria constitucional e infraconstitucional debatida nos autos, porquanto apreciadas, neste Colegiado, as questões relacionadas à controvérsia, ainda que sem expressa menção ou individualização dos argumentos ou dispositivos legais invocados pelas partes.

Nessa linha, já decidiu o Colendo Superior Tribunal de Justiça que o prequestionamento “pressupõe debate e decisão prévios pelo colegiado, ou seja, emissão de juízo sobre o tema” (**EDcl no AgRg no REsp 1.172.919/PE**); contentando-se com a sua forma implícita, tal como disposto, por exemplo, no AgRg 572.737/RS, REsp 365.079/SP, EDcl no Resp. 688.698/PR, EDcl no REsp. 855.181/SC, entre outros.

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação.

FERNANDO REVERENDO VIDAL AKAOUI
RELATOR