



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000340861

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2081895-75.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante BANCO INTER S/A, é agravado PAULO SERGIO MODENESE (NÃO CITADO).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 36ª 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 LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente) E ARANTES THEODORO.

São Paulo, 7 de abril de 2025.

MILTON CARVALHO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 43762.

Agravo de instrumento nº 2081895-75.2025.8.26.0000.

Comarca: São Paulo.

Agravante: Banco Inter S/A.

Agravado: Paulo Sérgio Modenese.

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Obrigação de fazer. Suprimento de vontade. Renovação do pedido de tutela de urgência. Réu que teria deixado de assinar de forma válida cédula de crédito bancário com pacto adjeto de alienação fiduciária de imóvel, circunstância que impediria o registro da garantia na matrícula do bem. Pretensão de averbação da existência da ação na matrícula do imóvel que já foi indeferida por esta Colenda Câmara no julgamento de agravo de instrumento pretérito. Suposto fato novo que não tem o condão de autorizar a concessão da tutela. Circunstância que, inclusive, poderia ter sido alegada na própria inicial. Dinâmica dos fatos que permanece sem esclarecimentos adequados. Ausência de indícios de que o imóvel será alienado ou constrito. Questões já abordadas de forma suficiente no julgamento anterior. Requisitos autorizadores da medida pleiteada não vislumbrados em sede de cognição sumária. Hipótese que recomenda a prévia instauração do contraditório, em primeiro grau de jurisdição. Precedentes. Decisão mantida. Recurso desprovido.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a respeitável decisão de fls. 246 dos autos de origem que, em ação de obrigação de fazer, indeferiu a renovação de pedido de tutela provisória que tinha por objeto a determinação de averbação da existência da ação de origem na matrícula do imóvel registrado sob o nº 92.276, perante o 5º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP.

Sustenta o agravante, em síntese, que, ao revisar a documentação que fundamentou a pretensão inicial, verificou que o réu chegou a assinar o contrato celebrado entre as partes, porém o registro foi barrado pelo Cartório competente, tendo em vista que há exigência de que a

assinatura seja firmada por meio de certificado digital no padrão ICP-Brasil; que, diante da inconsistência da assinatura aposta, o réu foi notificado para regularização, sem resposta; que a inércia do agravado viola a boa-fé nas relações contratuais e prejudica o registro do documento, submetendo o agravante ao risco de não constituir a garantia ofertada para cumprimento da obrigação; que ainda há o perigo de que o agravado disponha do bem em favor de terceiro ou que o imóvel seja objeto de penhora em eventuais demandas executivas; e que, portanto, o recurso deve ser provido, com concessão da tutela de urgência para averbação da ação na matrícula do imóvel.

Foi indeferida a liminar (fls. 103/104 do instrumento).

É o relatório.

Desnecessária a intimação da parte contrária por não ter sido aperfeiçoada a relação jurídico-processual.

O recurso não comporta provimento.

O agravante ajuizou a demanda de origem alegando que firmou com o réu, em 23/12/2020, contrato de mútuo – cédula de crédito bancário, no qual foi dado em garantia o imóvel matriculado sob o nº 92.276, do 5º Oficial Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP. Para formalização do negócio, entabularam Instrumento Particular com Eficácia de Escritura Pública e Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia, sendo que a CCB emitida importou na liberação de crédito em favor do devedor no valor de R\$308.020,00. Entretanto, apesar do documento constar a assinatura do agravante e testemunhas, deixou de ser subscrito pelo agravado, circunstância que impede o registro do contrato na matrícula do imóvel e a respectiva constituição da garantia ofertada, nos termos do artigo 23 da Lei 9.514/97. Incapaz de solucionar a questão amigavelmente,

promoveu a presente ação pedindo a condenação do réu à assinatura do contrato ou, subsidiariamente, que o ato seja suprido judicialmente. Em sede de tutela de urgência, pleiteou a averbação da existência da presente ação na matrícula do imóvel objeto da garantia.

A tutela de urgência foi indeferida pelo Juízo *a quo*, sob o fundamento de que *Nesse primeiro contato com o processo, inexistem elementos seguros a demonstrar a probabilidade do direito, o perigo de dano e o risco ao resultado útil do processo, sendo pertinente, primeiramente, a instalação do contraditório para análise da questão.* (Fls. 215)

Referida decisão foi posteriormente mantida por esta Colenda Câmara no julgamento do agravo de instrumento nº 2369092-21.2024.8.26.0000 (fls. 285/294), assim ementado:

*AGRAVO DE INSTRUMENTO. Obrigação de fazer. Suprimento de vontade. Tutela de urgência. Réu que teria deixado de assinar cédula de crédito bancário com pacto adjeto de alienação fiduciária de imóvel, circunstância que impediria o registro da garantia na matrícula do bem. Pretensão de averbação da existência da ação na matrícula do imóvel. **Dinâmica dos fatos não esclarecida de forma suficiente. Controvérsia sobre a assinatura do documento. Liberação do crédito sequer demonstrada documentalmente. Contrato firmado há cerca de 4 anos. Ausência de indícios de que o imóvel será alienado ou constrito. Matrícula que não possui gravames, além de não ter sido demonstrado que o agravado possua dívidas ou seja demandado em outras ações. Inadimplência que sequer foi alegada, o que indica que a suposta dívida vem sendo quitada regularmente.** Requisitos autorizadores da medida pleiteada não vislumbrados em sede de cognição sumária. Hipótese que*

recomenda a prévia instauração do contraditório, em primeiro grau de jurisdição. Precedentes. Decisão mantida. Recurso desprovido.
(Realces não originais)

Na sequência, o autor apresentou emenda à inicial, afirmando, em suma, que em verdade o réu teria assinado o contrato, mas sem observar o padrão ICP-Brasil, o que teria acarretado na recusa do Cartório competente em registrar o documento. Diante disso, renovou a pretensão de concessão da tutela de urgência (fls. 238/245).

A respeitável decisão agravada indeferiu o pedido, remetendo às razões já expostas na decisão de fls. 215, o que motivou a interposição deste agravo de instrumento.

E, em que pesem as razões ofertadas, a respeitável decisão deve ser mantida.

O presente agravo foi interposto contra a decisão que indeferiu pedido de tutela de urgência, de modo que, neste momento, somente é possível analisar a existência ou não dos requisitos legais que autorizam a medida, sob pena de se antecipar o julgamento de mérito, que depende de observância do devido processo legal, ou seja, do pleno exercício do contraditório e da ampla defesa, com a produção de todas as provas que se fizerem necessárias.

E, no caso, em que pese o inconformismo, não restou evidenciada relevância na fundamentação do agravante a demonstrar a **probabilidade do direito**.

Não apenas porque os documentos apresentados com a emenda à inicial, por si só, nessa sede de cognição sumária, não conferem sustento à pretensão, mas também porque as questões formuladas, em

verdade, já foram suficientemente apreciadas por esta Colenda Câmara no bojo do agravo de instrumento nº 2369092-21.2024.8.26.0000, como abordado acima.

Com efeito, o “fato novo” alegado pela parte – que poderia ter sido informado desde o ajuizamento da ação, eis que a suposta recusa do Cartório de Registro ocorreu em 2022 (fls. 239) – não tem o condão de alterar as conclusões alcançadas no julgamento do recurso anterior.

Permanece a mesma situação fática consistente na ausência de assinatura válida no documento, cujas circunstâncias – incluindo os entraves impostos pelo órgão registrador – deverão ser melhor esclarecidas após a formação do contraditório.

Ressalte-se, aliás, que a inconsistência da narrativa da autora, que ora alega a inexistência de assinatura, ora afirma que ela foi aposta sem seguir os parâmetros ICP-Brasil, apenas reforça a necessidade de oitiva da parte contrária antes que qualquer medida assecuratória seja tomada nos autos.

Quanto às demais questões alegadas, frise-se que foram todas abordadas no julgamento do recurso anterior, pelo que inclusive estariam acobertadas pela preclusão. Confira-se:

*Os contornos da negociação ainda carecem de maiores esclarecimentos, **considerando que a instituição financeira alega ter liberado quantia elevada de dinheiro em favor do agravado – cujo comprovante de transferência sequer foi exibido nos autos – sem que ele tivesse assinado o respectivo instrumento contratual de constituição da dívida e da garantia imobiliária (fls. 136/168).***

E, embora exista termo de aditamento aparentemente assinado pela parte meses depois, tal circunstância, por si só, não autoriza a concessão da tutela, pois não é possível, em sede de cognição sumária, estabelecer inequívoca correlação entre os termos de um documento e outro. O fato de que os agravado supostamente deixou de responder os e-mails da agravante solicitando a regularização do instrumento (fls. 175/178) aponta para a existência de divergência entre as partes, que deverá ser melhor esclarecida após a integração da lide.

*Não se olvida da exigência de registro da alienação fiduciária na matrícula do imóvel, decorrente do artigo 23 da Lei 9.514/97, para constituição da garantia. **Entretanto, não há elementos concretos nos autos que permitam averiguar, neste momento processual, a dinâmica do ocorrido, pelo que se revela necessário o prévio estabelecimento do contraditório e a devida instrução processual para esclarecimento dos fatos.***

*Não se evidencia, ademais, **perigo de dano irreparável ou de difícil reparação** a justificar seja excepcionado o prévio exercício do contraditório, considerando que **o instrumento contratual foi firmado no ano de 2020, sendo que apenas no final de 2023 a instituição financeira decidiu notificar o agravado para regularização da documentação (fls. 175/180).** Acrescente-se que **inexistem gravames na matrícula do imóvel pertencente ao réu (fls. 189/192), e o agravante não demonstrou qualquer indício de que a parte possua dívidas ou seja demandada em outras ações judiciais,** circunstâncias que em tese poderiam indicar risco de constrição ou perda do bem.*

*Outrossim, constata-se que **sequer foi alegado pelo agravante que o agravado se encontra inadimplente em relação à cédula de crédito bancário, presumindo-se, portanto, que a suposta dívida contraída vem sendo paga mensalmente há cerca de 4 anos,** restando aproximadamente 1/3 das parcelas para quitação da*

avença, considerando que foram previstos 72 meses no parcelamento (fls. 139). (Fls. 289/290)

Diante das circunstâncias apresentadas, portanto, o risco alegado até que instaurado o contraditório não justifica a concessão da medida de urgência.

Como já ressaltando naquele julgamento, em casos semelhantes ao presente, recomenda-se ao menos a oferta de contraditório, a ser verificado no Juízo da causa, sendo essa a linha adotada por esta Egrégia Corte:

*DIVISÃO DE TERRAS – Pretensão ao suprimento de vontade dos condôminos que se recusaram a assinar escritura de divisão amigável de imóvel – Decisão que indeferiu a tutela de urgência – Insurgência dos autores – Não acolhimento – **Necessidade de instauração do contraditório e de regular instrução para melhor apuração dos fatos** - Divisão amigável que, ademais, pressupõe o consenso de todos os envolvidos, não se podendo impô-la a qualquer condômino que não deseje assinar - Descabimento da determinação para que o livro de assinaturas permaneça aberto por prazo indeterminado, uma vez inexistindo assinatura de todos os condôminos para a divisão, em detrimento das Normas da Corregedoria. Designação de audiência de conciliação – Ausência de obrigatoriedade – Decisão mantida - Recurso desprovido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2140171-36.2024.8.26.0000; Rel. Marcus Vinicius Rios Gonçalves; 6ª Câmara de Direito Privado; j. 26/06/2024) (realces não originais)*

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Suprimento judicial de manifestação de vontade – Pretensão autoral de ordem de suprimento judicial de consentimento para outorgar procuração da

*requerida a incorporadora, com poderes específicos para a regularização da área negociada – Decisão que denegou a tutela de urgência – Acerto – Irresignação do postulante – Não acolhimento – **Em se tratando de ação que visa ao suprimimento de vontade daquela que, supostamente, nega-se a outorgar procuração, é curial ouvir a versão de quem se visa a sobrepujar recusa, ou, ao menos conceder a oportunidade de fala** – O suprimimento judicial sem contraditório é teratológico, mais ainda em caráter satisfativo – Inteligência do art. 300, §3º, do CPC – Manutenção da decisão – **RECURSO DESPROVIDO.** (TJSP; **Agravo de Instrumento 2314701-53.2023.8.26.0000; Rel. Fernando Reverendo Vidal Akaoui; 7ª Câmara de Direito Privado; j. 01/02/2024**) (realces não originais)*

*AGRAVO DE INSTRUMENTO. **AÇÃO DE SUPRIMENTO DE VONTADE. Tutela de urgência. Pronto suprimimento de vontade dos réus na lavratura de escritura pública.** Não evidenciado quadro de inequívoca probabilidade do direito ou de risco de dano de difícil ou incerta reparação. Demanda circunscrita à questão patrimonial. Hipótese do artigo 300 do Código de Processo Civil não caracterizada. **Circunstância que impõe que qualquer medida satisfativa seja lastreada em prévio e aprofundado contraditório na origem.** Decisão mantida. **NEGADO PROVIMENTO AO RECURSO.** (TJSP; **Agravo de Instrumento 2223221-28.2022.8.26.0000; Rel. Donegá Morandini; 3ª Câmara de Direito Privado; j. 13/10/2022**) (realces não originais)*

Ainda, A antecipação da tutela sem audiência da parte contrária é providência excepcional, autorizada apenas quando a convocação do réu contribuir para a consumação do dano que se busca evitar. (RT 764/221). No mesmo sentido: JTJ 335/136 (AI 1.236.013-0/1) (THEOTÔNIO NEGRÃO, JOSÉ ROBERTO F. GOUVÊA e LUIS



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

GUILHERME A. BONDIOLI, em Código de Processo Civil e legislação processual em vigor, 45ª ed., 2013, Saraiva, SP, p. 395) (grifos não originais).

Diante de tais considerações, na presente fase de cognição sumária, a concessão da liminar pretendida se mostra desaconselhável, devendo ser oportunizado o contraditório e a regular instrução do feito, pelo que o pedido renovado não merece acolhimento.

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

MILTON PAULO DE CARVALHO FILHO
relator