



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000344767

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2228785-17.2024.8.26.0000, da Comarca de Paranapanema, em que são agravantes JOAO JUNIOR PUPULIN e DANIELA JODJAHN YASNICI PUPULIN, são agravados ELISMAR JOSÉ CALDEIRA e GISELE MARIA SANTOS DE MELO CALDEIRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 10ª 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 JAIR DE SOUZA (Presidente sem voto), COELHO MENDES E JOSÉ APARÍCIO COELHO PRADO NETO.

São Paulo, 8 de abril de 2025.

ELCIO TRUJILLO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2228785-17.2024.8.26.0000

Comarca de Paranapanema

Agravante(s): João Junior Pupulin e Outro

Agravado(s): Elismar José Caldeira e Outro

Voto nº 48.572

DIREITO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE COBRANÇA CUMULADA COM PERDAS E DANOS. RECURSO IMPROVIDO.

I. Caso em Exame

Agravo de instrumento interposto contra decisão que deferiu tutela de urgência para anotação da existência de ação junto à matrícula de imóvel, junto ao Cartório de Registro de Imóveis, em ação de cobrança cumulada com pedido de perdas e danos. Os agravantes alegam ausência dos requisitos para a medida antecipatória.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em verificar a presença do fumus boni iuris e periculum in mora para concessão de tutela provisória de natureza cautelar.

III. Razões de Decidir

3. A decisão atacada está fundamentada no pedido formulado, atendendo aos requisitos de conhecimento e transparência do CPC.

4. Presentes os requisitos do art. 300 do CPC, a tutela de urgência foi corretamente deferida, considerando o risco de dano e a plausibilidade do direito invocado.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso desprovido.

Tese de julgamento: “1. A presença de fumus boni iuris e periculum in mora justifica a concessão da tutela de urgência. 2. A anotação da existência da ação no registro de imóveis é medida cautelar adequada para resguardar o direito dos agravados.”

Legislação Citada: CPC, art. 300.

Jurisprudência Citada: TJSP; Agravo de Instrumento 2294771-83.2022.8.26.0000; Relator(a): Helio Faria;

Órgão Julgador: 18ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível – 12ª Vara Cível; Data do Julgamento: 06/06/2023; Data de Registro: 06/06/2023; TJSP; Agravo de Instrumento 2083310-30.2024.8.26.0000; Relator(a): Jacob Valente; Órgão Julgador: 12ª Câmara de Direito Privado; Foro de Osvaldo Cruz – 2ª Vara; Data do Julgamento: 29/04/2024; Data de Registro: 29/04/2024; TJSP; Agravo de Instrumento 2096119-52.2024.8.26.0000; Relator(a): Lígia Araújo Bisogni; Órgão Julgador: 23ª Câmara de Direito Privado; Foro de Bauru – 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 24/04/2024; Data de Registro: 24/04/2024; TJSP; Agravo de Instrumento 2313987-93.2023.8.26.0000; Relator(a): João Baptista Galhardo Júnior; Órgão Julgador: 30ª Câmara de Direito Privado; Foro de Jaboticabal – 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 25/01/2024; Data de Registro: 25/01/2024.

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento contra a r. decisão de fls. 57/59 (autos da ação de origem) que, em ação de cobrança cumulada com pedido de perdas e danos (processo nº 1000390-17.2024.8.26.0420 – Vara Única da Comarca de Paranapanema), deferiu o pedido de tutela de urgência para determinar a anotação da existência da ação junto à matrícula nº 90.164, do Registro de Imóveis de Avaré (certidão imobiliária de fls. 53/56 dos autos da ação de origem).

Em busca de reforma, sustentam os agravantes a ausência dos requisitos autorizadores da medida antecipatória.

O pedido de suspensão do cumprimento da r. decisão atacada foi indeferido – fls. 65/66.

Contraminuta – fls. 70/72.

É o relatório.

Desde logo, vale pontuar que o presente recurso deverá ser julgado, em conjunto, com o agravo de instrumento nº 2245420-73.2024.8.26.0000.

Afasta-se, desde logo, a alegada nulidade por falta de fundamentação. A r. decisão atacada, não obstante singela, tem por fundamento o próprio pedido formulado, o que basta, para os termos de

conhecimento e transparência exigidos pelo Código de Processo Civil atual.

O recurso não merece acolhimento.

Cumpra a concessão da antecipação de tutela provisória de natureza cautelar desde que presentes o *fumus boni iuris* e o *periculum in mora* em relação aos fatos articulados e o julgador se convença da plausibilidade do direito invocado pela requerente e receio de que, antes do julgamento da lide, em razão da demora, exista perigo de gerar dano à parte ou de comprometimento do resultado útil do processo.

É sabido que *“periculum in mora é dado do mundo empírico, capaz de ensejar um prejuízo, o qual poderá ter, inclusive, conotação econômica, mas deverá sê-lo, antes de tudo e sobretudo, eminentemente jurídico, no sentido de ser algo atual, real e capaz de afetar o sucesso e a eficácia do processo principal, bem como o equilíbrio das partes litigantes”* (Justiça Federal/seção Judiciária do Espírito Santo, proc. 93-0001152-9, Juiz Macário Júdice Neto, j. 12.5.1993).

No caso, segundo consta na exordial, as partes firmaram parceria para realização de um empreendimento imobiliário, tendo os autores-agravados investido R\$200.000,00 (duzentos mil reais) mediante pagamento parcial do preço negociado pelo imóvel matrícula nº 90.164, anterior de nº 53.941, do CRI de Avaré. Aduzem que o *“o projeto de construção e incorporação do loteamento foi ajustado pelas partes para a criação de 70 (setenta) lotes, onde, 21 (vinte e um) seriam transferidos aos requerentes, como sua quota-parte na parceria ajustada, outros 25 (vinte e cinco) lotes aos requeridos e 24 (vinte e quatro) lotes, vendidos exclusivamente para custeio das despesas com a incorporação do empreendimento, tais como registros, projetos, profissionais técnicos, bem como toda despesa com a regularização do loteamento.”*

Entretanto, ante a alegação de que não houve outorga das escrituras definitivas dos lotes prometidos; de que não houve a comprovação do registro do projeto apresentado à municipalidade; não se vislumbrando qualquer ânimo em finalizar os trâmites para transferência e entrega dos 13 lotes restantes, conforme ajustado; além da troca de profissional técnico sem anuência dos recorridos, salientam a necessidade de concessão da medida ora pretendida, pontuando, ainda, que após terem notificado os réus-agravantes, esses aduziram à existência de supostos acordos que alegam nunca terem firmado.

Quadro posto que, antes as peculiaridades apresentadas, bem revela o acerto do d. juízo *a quo* ao deferir a medida, autorizando a averbação premonitória formulada pelos autores-agravados,

já que preenchidos os requisitos legais do art. 300 do NCPC.

Nesse sentido, a jurisprudência:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação monitória. Decisão que deferiu "a averbação premonitória da demanda junto à matrícula nº 81.350, do 18º CRI da Capital, presente o justificado receio do desfalque patrimonial do réu, em detrimento da garantia do crédito afirmado pela autora". Insurgência. Inadmissibilidade. Possibilidade de deferimento da averbação premonitória em fase de conhecimento. Presença dos requisitos previstos no art. 300, caput, do CPC. Decisão mantida. Recurso não provido. (TJSP; Agravo de Instrumento nº 2294771-83.2022.8.26.0000; Relator(a): Helio Faria; Órgão Julgador: 18ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível – 12ª Vara Cível; Data do Julgamento: 06/06/2023; Data de Registro: 06/06/2023);

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE COBRANÇA. Insurgência em face de decisão que indeferiu a tutela de urgência pleiteada. Pretensão expedição de mandado de registro de protesto contra alienações de bens da requerida/agravada, a fim de garantir eventual cumprimento de sentença futuro Procedência do inconformismo. Medida acautelatória, que não se confunde com constrição de bens, e que, em princípio, não é capaz de causar danos à parte - Possibilidade em prestígio ao princípio da publicidade e para resguardar o direito do credor, e preservar a boa-fé de terceiros ao adquirir bens do devedor. Ainda que a averbação premonitória utilizando-se a certidão prevista no artigo 828 do CPC seja medida própria do processo executivo, é possível também a sua apreciação na fase de conhecimento, diante do poder geral de cautela do juiz previsto no artigo 297 do CPC. Após a concretização de penhora levada a efeito, devem ser canceladas as averbações premonitórias sobre os bens que excedam sobremaneira o valor da execução. Hipótese de reforma da decisão agravada Recurso provido. (TJSP; Agravo de Instrumento nº 2083310-30.2024.8.26.0000; Relator (a): Jacob Valente; Órgão Julgador: 12ª Câmara de Direito Privado; Foro de Osvaldo Cruz – 2ª Vara; Data do Julgamento: 29/04/2024; Data de Registro: 29/04/2024);

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação de cobrança. Crédito Direto ao Consumidor. Magistrado que indeferiu o pedido da instituição financeira/agravante de expedição de certidão premonitória (art. 828, do

CPC). Irrazoabilidade. Certidão premonitória que tem o condão de informar terceiros, eventuais adquirentes, do trâmite de ação contra o proprietário do bem, que não poderão alegar desconhecimento para evitar expropriação. Medida que pode ser deferida em fase de conhecimento. Precedentes desta Egrégia 23ª Câmara de Direito Privado. Recurso provido, com observação. (TJSP; Agravo de Instrumento nº 2096119-52.2024.8.26.0000; Relator (a): Lígia Araújo Bisogni; Órgão Julgador: 23ª Câmara de Direito Privado; Foro de Bauru – 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 24/04/2024; Data de Registro: 24/04/2024);

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação Monitória em fase de conhecimento. Decisão que indeferiu a liminar para expedição de certidão premonitória. Irresignação da parte autora. Presença dos requisitos legais para a concessão da medida. Indícios de dilapidação do patrimônio da agravada. Cabimento da excepcional expedição de certidão premonitória nos termos do art. 828 do Código de Processo Civil. Decisão reformada. Recurso provido. (TJSP; Agravo de Instrumento nº 2313987-93.2023.8.26.0000; Relator (a): João Baptista Galhardo Júnior; Órgão Julgador: 30ª Câmara de Direito Privado; Foro de Jaboticabal – 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 25/01/2024; Data de Registro: 25/01/2024).

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

ELCIO TRUJILLO
Relator