



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000344778

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2245420-73.2024.8.26.0000, da Comarca de Paranapanema, em que é agravante HOLAMBRA GARDEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, são agravados GISELE MARIA SANTOS DE MELO CALDEIRA e ELISMAR JOSÉ CALDEIRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 10ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte 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 2245420-73.2024.8.26.0000

Comarca de Paranapanema

**Agravante(s): Holambra Garden Empreendimentos
Imobiliários Ltda.**

Agravado(s): Gisele Maria Santos de Melo Caldeira e Outro

Voto nº 48.670

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE COBRANÇA CUMULADA COM PERDAS E DANOS. TUTELA PROVISÓRIA. DENUNCIÇÃO DA LIDE. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

I. Caso em Exame

1. Agravo de instrumento interposto em ação de cobrança cumulada com perdas e danos, onde se discute a concessão de tutela provisória de natureza cautelar e a possibilidade de denúncia da lide após a citação dos réus.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em verificar a presença dos requisitos para concessão de tutela provisória e a possibilidade de denúncia da lide após a citação dos réus, conforme o Código de Processo Civil.

III. Razões de Decidir

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

4. A tutela provisória foi corretamente deferida, pois presentes o fumus boni iuris e o periculum in mora, conforme art. 300 do CPC, já que, em havendo ação questionando o negócio firmado pelas partes, possível a anotação no respectivo registro imobiliário quanto à existência da ação em pendência.

5. A denúncia da lide após a citação dos réus é incabível, conforme arts. 126 e 127 do CPC, sendo necessária a reforma parcial da decisão.

IV. Dispositivo e Tese

6. Recurso parcialmente provido.

***Tese de julgamento:* “1. A tutela provisória é cabível**

quando presentes os requisitos legais. 2. A denúncia da lide pelo autor deve ser requerida antes da citação dos réus.”

Legislação Citada: Código de Processo Civil, arts. 126, 127, 300.

Jurisprudência Citada: TJSP, Agravo de Instrumento nº 2294771-83.2022.8.26.0000, Rel. Helio Faria, j. 06.06.2023; TJSP, Agravo de Instrumento nº 2161261-81.2016.8.26.0000, Rel. Salles Rossi, j. 19.06.2017; TJSP, Agravo de Instrumento nº 2135605-25.2016.8.26.0000, Rel. Neto Barbosa Ferreira, j. 09.11.2016.

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento contra a r. decisão de fls. 74 (autos da ação de origem) que, em ação de cobrança cumulada com pedido de perdas e danos, determinou a inclusão da denunciada **HOLAMBRA GARDEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** no feito (processo nº 1000390-17.2024.8.26.0420 – Vara Única da Comarca de Paranapanema).

Em busca de reforma, sustenta a agravante a impossibilidade da denúncia da lide; pede ainda, seja afastada a averbação da 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).

O pedido de suspensão do cumprimento da r. decisão atacada foi indeferido – fls. 52/54.

Sem contraminuta.

É o relatório.

Desde logo, vale pontuar que o presente recurso deverá ser julgado, em conjunto, com o agravo de instrumento nº 2228785-17.2024.8.26.0000.

Afasta-se, desde logo, a alegada nulidade por falta de fundamentação. A r. decisão atacada, não obstante singela, tem por

fundamento os próprios pedidos formulados, o que basta, para os termos de conhecimento e transparência exigidos pelo Código de Processo Civil atual.

O recurso merece parcial acolhimento.

Gisele Maria de Melo Caldeira e Elismar José Caldeira ajuizaram ação de cobrança cumulada com perdas e danos em face de João Junior Pupulin e Daniela Jodjahn Yasnici – fls. 1/7 (processo nº 1000390-17.2024.8.26.0420 – Vara Única da Comarca de Paranapanema).

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 NCPD.

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).

Quanto pedido dos autores de denunciação da lide da empresa agravante – Holambra Garden Empreendimentos SPE Ltda., a r. decisão atacada merece reforma, pois a sequência dos atos processuais bem revela o não cabimento, no caso, de aludida intervenção de terceiros.

A tutela de urgência destinada à expedição de mandado de averbação para constar anotação da existência da ação de origem na matrícula imobiliária nº 90.164, do CRI de Avaré foi deferida às fls. 57/59, sendo procedida **a citação dos réus, em 5 de julho de 2024**, conforme avisos de recebimento de fls. 68/69 dos autos de origem.

Na sequência, porém, ante a nota de devolução do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Avaré/SP às fls. 73, no qual indicado que *“1. O imóvel da matrícula 90.164 não é mais de propriedade dos requeridos Daniela e João Junior. Conforme*

R-01/90.164 de 11/01/2024 o imóvel foi integralizado a título de capital social para a empresa Holambra Empreendimentos SPE Ltda.”, os autores requereram denúncia da lide da referida empresa, em 11 de julho de 2024.

Ocorre que, dispõe o Código de Processo Civil:

“Art. 126. A citação do denunciado será requerida na petição inicial, se o denunciante for autor, ou na contestação, se o denunciante for réu, devendo ser realizada na forma e nos prazos previstos no art. 131.

Art. 127. Feita a denúncia pelo autor, o denunciado poderá assumir a posição de litisconsorte do denunciante e acrescentar novos argumentos à petição inicial, procedendo-se em seguida à citação do réu.”

No caso, já tendo sido realizada a citação dos réus, não se mostrava possível a denúncia da lide, tal como pretendido, pelo que a r. decisão atacada merece ser, nesse aspecto, reformada.

Nesse sentido, vale citar os julgados:

“Uma vez citado o réu, fecha-se para o autor o caminho de pleitear, 'aditando a inicial', a denúncia da lide.” (RT 839/251).

“COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL – AÇÃO DECLARATÓRIA DE EXISTÊNCIA E VALIDADE DE NEGÓCIO JURÍDICO – Decisão saneadora que indeferiu pleito de denúncia à lide formulado pelos autores – Insurgência que não comporta acolhida – Denúnciação pelo polo ativo que somente pode ser deduzida na petição inicial, sendo, portanto, descabida após a citação dos réus – Inteligência do art. 126 do Novo CPC – Precedentes - Decisão mantida – Recurso improvido.” (TJSP, Agravo de Instrumento nº 2161261-81.2016.8.26.0000, Des. Rel. Salles Rossi, j. em 19/06/2017, 8ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 19/06/2017);

“Agravo – Seguro de Vida em grupo – Ação de

cobrança – Denúnciação da lide formulada pelo autor – Deferimento pelo juízo a quo, mediante inclusão da estipulante no polo passivo da ação – Descabimento – Os artigos 126 e 127 NCPC dispõem que a denúnciação da lide pelo autor somente é possível antes da citação do réu. Outrossim, o denunciado deve atuar em litisconsórcio com o denunciante, no mesmo polo da ação – Bem por isso, afigura-se inadmissível a denúnciação da lide em réplica à contestação, para inclusão da estipulante no polo passivo da demanda. De outro lado, não existe relação de garante entre o estipulante e o autor da ação – **Recurso provido.” (TJSP, Agravo de Instrumento nº 2135605-25.2016.8.26.0000, Des. Rel. Neto Barbosa Ferreira, j. em 09/11/2016, 29ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 09/11/2016).**

Destarte, cumpre a reforma parcial da r. decisão atacada, pois embora, em tese, se admita a possibilidade de – em havendo ação questionando o negócio firmado pelas partes, a anotação no respectivo registro imobiliário quanto à existência da ação em pendência -, no caso analisado, ante as peculiaridades apresentadas, não é possível a denúnciação da lide requerida pelos autores após a citação dos réus.

Ante o exposto, **DOU PARCIAL PROVIMENTO** ao agravo.

ELCIO TRUJILLO
Relator