



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000368529

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2017955-39.2025.8.26.0000, da Comarca de Campinas, em que são agravantes FERNANDO NADER CARNEIRO e ADRIANO NADER CARNEIRO, é agravado LUBA 20 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, NA PESSOA DO REPRESENTANTE LEGAL.

ACORDAM, em 30ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores MONTE SERRAT (Presidente) E MARCOS GOZZO.

São Paulo, 9 de abril de 2025.

MARIA LÚCIA PIZZOTTI
RELATOR
Assinatura Eletrônica

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2017955-39.2025.8.26.0000
VOTO 46005

VOTO 46005

AGRAVANTE: FERNANDO NADER CARNEIRO E OUTRO

AGRAVADO: LUBA 20 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

COMARCA: CAMPINAS – 5ª VARA CÍVEL

MAGISTRADO PROLATOR DA DECISÃO: PAULO CÉSAR BATISTA DOS SANTOS

Cn

EMENTA

AGRAVO DE INSTRUMENTO – TUTELA DE URGÊNCIA – ANOTAÇÃO DA DEMANDA NA MATRÍCULA DO IMÓVEL – POSSIBILIDADE

- Não há prejuízo ao agravado a simples anotação na matrícula do imóvel sobre a propositura da presente demanda, sob responsabilidade do próprio credor. Ainda que o imóvel seja bem de família, o protesto contra alienação de bens não possui o objetivo de obstar ou anular o negócio jurídico de venda do imóvel impenhorável. A sua finalidade é apenas a de informar terceiros de boa-fé a respeito da pretensão do credor de penhorar aquele bem, na hipótese de afastamento da proteção conferida pela Lei nº 8.009/90.

RECURSO PROVIDO

Vistos.

Cuida-se de Agravo de Instrumento interposto contra a decisão da R. Primeira Instância que indeferiu a tutela de urgência.

A parte agravante sustentou que a tutela é urgente e que a medida, por ser reversível, não causará prejuízo ao agravado. Pugna pela anotação da presente demanda na matrícula do imóvel do agravado.

O efeito ativo foi concedido. Contraminuta a fls. 814.

É o relatório.

Trata-se na origem de procedimento comum, instaurado pelo ora

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2017955-39.2025.8.26.0000
VOTO 46005

agravante, em que pretende a rescisão do contrato de compra e venda. Em sede de tutela de urgência, pretende a anotação da presente demanda na matrícula do imóvel do requerido.

Pois bem.

Importante registrar que o instrumento de antecipação dos efeitos da tutela, enquanto espécie das chamadas tutelas de urgência, prestigia a eficiência da prestação jurisdicional (art. 5º, LXXVIII, da CF/88) e deve se dar em um juízo de cognição sumária, superficial, da matéria posta sub judice, como forma de conferir à parte litigante um meio, ainda que provisório, de satisfação do seu interesse, evitando o verdadeiro esvaziamento da eficácia de eventual tutela definitiva em razão do decurso do tempo.

Para tanto, o art. 300, do CPC predispõe a observância de certos requisitos, sem os quais não se faz possível a antecipação dos efeitos da tutela jurisdicional, em caráter antecedente ou incidente:

*Art. 300. A tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a **probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil** do processo.*

§ 1º Para a concessão da tutela de urgência, o juiz pode, conforme o caso, exigir caução real ou fidejussória idônea para ressarcir os danos que a outra parte possa vir a sofrer, podendo a caução ser dispensada se a parte economicamente hipossuficiente não puder oferecê-la.

§ 2º A tutela de urgência pode ser concedida liminarmente ou após justificação prévia.

§ 3º A tutela de urgência de natureza antecipada não será concedida

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2017955-39.2025.8.26.0000
VOTO 46005

quando houver perigo de irreversibilidade dos efeitos da decisão.

Exige, portanto, a lei processual, daquele que pretende ser beneficiado com a tutela de urgência, (i) a demonstração de elementos de informação que conduzam à verossimilhança de suas alegações (*fumus boni iuris*); (ii) o risco de dano irreparável ou de difícil reparação decorrente da demora na prestação jurisdicional (*periculum in mora*) e, por fim, (iii) a reversibilidade dos efeitos antecipados.

Aqui, de fato, não há prejuízo ao agravado a simples anotação na matrícula do imóvel sobre a propositura da presente demanda, sob responsabilidade do próprio credor. Ainda que o imóvel seja bem de família, o protesto contra alienação de bens não possui o objetivo de obstar ou anular o negócio jurídico de venda do imóvel impenhorável. A sua finalidade é apenas a de informar terceiros de boa-fé a respeito da pretensão do credor de penhorar aquele bem, na hipótese de afastamento da proteção conferida pela Lei nº 8.009/90.

Ademais, o próprio agravado não se opôs ao pedido feito em sede recursal (fls. 813).

Destarte, DOU PROVIMENTO ao recurso, ratificando a liminar, para que seja anotada a averbação na matrícula nº 19.601 e nº 35.333.

MARIA LÚCIA PIZZOTTI

Relatora