



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000368898

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Agravo de Instrumento nº 2085402-44.2025.8.26.0000, da Comarca de Itatiba, em que são agravantes MÁRCIO COSTA DO AMARANTE - ME e MÁRCIO COSTA DO AMARANTE, é agravado RIO DAS FLORES DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

ACORDAM, em 33ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso, na parte conhecida. V.U.", de conformidade com o voto da Relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores LUIZ EURICO (Presidente sem voto), CARMEN LUCIA DA SILVA E SÁ DUARTE.

São Paulo, 14 de abril de 2025.

ANA LUCIA ROMANHOLE MARTUCCI

RELATORA

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Voto nº36102

Agravo de Instrumento nº 2085402-44.2025.8.26.0000

Agravantes: Márcio Costa do Amarante - Me e Márcio Costa do Amarante

Agravado: Rio das Flores Desenvolvimento Imobiliário Ltda

Comarca: Itatiba

Juiz: Fernanda Yumi Furukawa Hata

Agravo de Instrumento. Ação declaratória de nulidade cumulada com indenizatória. Alienação fiduciária de bem imóvel. Tutela de urgência. Indeferimento. Pedido de suspensão do procedimento extrajudicial que levou à consolidação da propriedade em nome da instituição financeira credora. Ausência dos requisitos autorizadores previstos em lei. Fatos que, neste momento processual, à luz de um juízo de cognição provisória, diante da necessidade de instauração do contraditório e obtenção de maiores elementos de cognição, não permitem a concessão da tutela antecipada. Art. 300 do CPC. Medida que se mostra prematura. Sem prejuízo de nova análise do requerimento após a manifestação da parte ré. Decisão mantida. Recurso não provido, na parte conhecida.

Trata-se de recurso de agravo de instrumento interposto contra a respeitável decisão por meio da qual foi indeferido o pleito liminar formulado pela parte autora, nos autos de ação declaratória de nulidade cumulada com indenizatória. O Juízo *a quo* determinou, também, a apresentação dos documentos comprobatórios da pobreza alegada, a fim de analisar o pedido de concessão de justiça gratuita (fls. 12/13).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Inconformada, a agravante defende, em síntese, a necessidade de reforma da decisão. Aduz estarem presentes os requisitos para a concessão da tutela de urgência. Faz resumo dos fatos. Alega que a ré não lhe possibilitou a purga da mora, nos termos do art. 26, § 1º, da Lei nº 9.514/97. Narra que, apesar disso, recebeu notificação informando que seria realizado o leilão do imóvel e, após, recebeu termo informando que não houve arrematação, o que consolidou a propriedade do bem em favor da agravada. Aduz que, com isso, além de perder o imóvel e todo o investimento feito na construção, sofreu graves prejuízos financeiros, estimados em R\$ 500.000,00, além de danos morais decorrentes da conduta abusiva da agravada. Sustenta ser cabível a concessão de tutela provisória de urgência para suspender os efeitos da consolidação da propriedade e garantir a manutenção do agravante na posse do imóvel. Afirma que houve aplicação inadequada do princípio do *pacta sunt servanda*. Impugna o indeferimento do pedido de justiça gratuita. Alega que faz jus à concessão da benesse. Requer a concessão de efeito ativo ao recurso. Pleiteia, ao final, a reforma da decisão (fls. 1/9).

Indeferido o efeito ativo e dispensada a agravante do recolhimento do preparo, observando-se, contudo, que não houve o indeferimento do pedido de justiça gratuita em primeiro grau, mas tão somente a determinação da apresentação dos documentos comprobatórios da hipossuficiência alegada.

Desnecessária a intimação da agravada para resposta, porquanto ausente prejuízo.

É o relatório.

O recurso interposto não comporta provimento, na parte conhecida.

De início, reitera-se que o pedido de justiça gratuita não foi



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

analisado em primeiro grau, de modo que não se conhece do recurso, quanto a este ponto, sob pena de supressão de instância.

Cabe ressaltar, também, que o agravo foi interposto contra a decisão em que se indeferiu o pedido de tutela de urgência antecipada, de modo que, neste momento, apenas é possível analisar a existência ou não dos requisitos legais autorizadores da antecipação da tutela, sob pena de se antecipar o julgamento de mérito, que é atrelado à 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.

Logo, o juízo processual ora realizado ficará limitado à análise da existência, ou não, da probabilidade do direito invocado, e do perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo, conforme disciplina o art. 300 do Código de Processo Civil, abaixo transcrito:

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. [...]

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

§ 3º A tutela de urgência de natureza antecipada não será concedida quando houver perigo de irreversibilidade dos efeitos da decisão.

Em uma análise rasa e superficial da demanda, conclui-se que não estão presentes os requisitos autorizadores da antecipação de tutela requerida.

Isso porque, à luz de um juízo de cognição sumária, inerente a este momento processual e fortemente marcado pela provisoriedade, não há como se deferir qualquer medida em favor da autora sem a prévia instauração do



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

contraditório.

Por fim, ressalte-se que não há impeditivo à reapreciação do pedido de tutela de urgência caso surjam novos elementos, após a citação do réu para contestar a ação.

Dessa forma, a decisão agravada deve ser mantida por seus próprios fundamentos.

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

ANA LÚCIA ROMANHOLE MARTUCCI
Relatora