



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000374951

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2110887-46.2025.8.26.0000, da Comarca de Mogi das Cruzes, em que é agravante HESA 70 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., é agravada DEBORA MARIA FRANCO GASPAR DE LIMA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 3ª 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 JOÃO PAZINE NETO (Presidente) E VIVIANI NICOLAU.

São Paulo, 15 de abril de 2025.

DONEGÁ MORANDINI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

3ª Câmara de Direito Privado

Agravo de Instrumento nº 2110887-46.2025.8.26.0000

Comarca: Mogi das Cruzes

Agravante: Hesa 70 Investimentos Imobiliários Ltda

Agravada: Debora Maria Franco Gaspar de Lima

Voto nº 65.125 (m)

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. TUTELA DE URGÊNCIA.

I. Caso em Exame: Agravo de instrumento interposto contra decisão que deferiu tutela antecipada para suspender os efeitos da consolidação da propriedade de imóvel. A recorrente alega que o imóvel foi adquirido com cláusula de alienação fiduciária e que a ação de rescisão contratual foi distribuída após inadimplência. Alega regularidade na consolidação da propriedade.

II. Questão em Discussão: avaliar a presença dos requisitos do artigo 300 do Código de Processo Civil para a concessão da tutela de urgência.

III. Razões de Decidir: III.1. A recorrente não demonstra dano derivado da suspensão dos efeitos da consolidação da propriedade; III.2. As razões do agravo (quanto aos termos da ação anterior e quanto à regularidade da consolidação), tocam ao mérito e devem ser avaliadas oportunamente na origem, sob pena de supressão de instância.

IV. Dispositivo e Tese: Manutenção da tutela de urgência.
AGRAVO DESPROVIDO.

1.- Agravo de instrumento interposto contra a r. decisão de fls. 190/192 que defere “*o pedido de tutela antecipada para determinar a suspensão dos efeitos da consolidação da propriedade do imóvel de matrícula 70.316 do 1º CRI*”.

Em razões de recurso, sustenta que o imóvel fora adquirido com cláusula de alienação fiduciária e que em

08/12/2021 a agravada distribuiu ação para fins de rescisão do contrato, quando já se encontrava inadimplente. Informa que prolatada sentença declarando a rescisão do contrato e que pendente julgamento de recurso de apelação. Sustenta que não há irregularidades na consolidação da propriedade e que as intimações foram corretamente realizadas, não havendo nulidade a ser reconhecida.

Ante os princípios da celeridade e da razoável duração do processo insertos nos artigos 4º e 6º do Código de Processo Civil, considerando-se a solução do recurso, dispensadas contrarrazões com determinação de remessa ao julgamento virtual.

É o relatório.

2.- O agravo não comporta provimento.

Cinge-se o presente recurso a avaliar a presença dos requisitos insertos no artigo 300 do Código de Processo Civil para a concessão da tutela de urgência.

A recorrente, pessoa jurídica do ramo imobiliário, não demonstra o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo derivado da suspensão dos efeitos da consolidação da propriedade determinada na origem. Ao revés, salutar se mostra a determinação de origem — inclusive para fins de resguardar terceiros de boa-fé.

As razões trazidas em agravo de instrumento

tocam ao mérito da causa e devem ser oportunamente avaliadas na origem. Inviável a cognição do quanto arguido, sob pena de supressão de instância.

No presente momento processual e na análise precária que sói ocorrer na tutela de urgência, inviável efetuar a análise dos termos da demanda anterior, a fim de dirimir os efeitos da rescisão contratual alhures declarada impediria ou não a consolidação da propriedade.

Da mesma forma, mostra-se inviável o esquadrinhamento da execução extrajudicial, a fim de determinar se há, ou não, nulidades a macular a consolidação da propriedade.

Por ora, presentes os requisitos insertos no artigo 300 do Código de Processo Civil, pelo que deve ser mantida a tutela de urgência deferida e rejeitada *in totum* a postulação recursal.

3. A decisão recorrida deve ser mantida como lançada.

AGRAVO DESPROVIDO.

Donegá Morandini
Relator