



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000383726

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2388279-15.2024.8.26.0000, da Comarca de Jaguariúna, em que é agravante DOM ENGENHARIA E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA, é agravado E-TECNO EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 34ª 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 GOMES VARJÃO (Presidente) E ANTONIO NASCIMENTO.

São Paulo, 22 de abril de 2025.

ISSA AHMED
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Voto nº 39.426

Agravo de Instrumento nº 2388279-15.2024.8.26.0000

Comarca: Jaguariúna – 1ª Vara

Processo nº 1004518-64.2024.8.26.0296

**Agravante: DOM ENGENHARIA E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS
S/S LTDA. (Autora)**

**Agravada: E-TECNO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE
LTDA. (Ré)**

Juiz Prolator: Marcelo Forli Fortuna

Agravo de instrumento. Compra e venda de imóveis. Ação de obrigação de fazer. Insurgência da autora em face da decisão que indeferiu o pedido de antecipação dos efeitos da tutela recursal, para que fosse determinado a imediata transferência de propriedade dos imóveis. Irresignação que não prospera. Imóveis adquiridos no segundo semestre de 2020, passando-se longo período até o ajuizamento da presente ação, sem que se providenciasse a averbação do negócio jurídico nas respectivas matrículas. Ausência, por enquanto, dos requisitos objetivos do art. 300, do Código de Processo Civil – CPC. Fatos controvertidos, que dependem de melhor depuração mediante estabelecimento do contraditório. Mantida a prudente decisão. **Recurso improvido, nos estreitos limites do agravo.**

Cuida-se de agravo de instrumento interposto pela autora, Dom Engenharia e Negócios Imobiliários S/S Ltda., em ação de obrigação de fazer, envolvendo compra e venda de imóveis, contra a decisão de fls. 103/106, do feito originário, que indeferiu a tutela de urgência pleiteada pela demandante.

Bate-se pela reforma da decisão alegando, em síntese, que os imóveis em questão foram adquiridos da ré, em outubro, novembro e dezembro de 2020, ocorrendo que, até a presente data, a recorrente não

recebeu a titularidade dos bens, apesar do cumprimento integral da obrigação pecuniária. Além disso, os imóveis foram arrolados, indevidamente, como garantia de cumprimento do acordo homologado nos autos do processo nº 1067617-48.2023.8.26.0100, que tramita perante a 2ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo, tudo a indicar o perigo na demora. Pugna pela concessão da tutela de urgência para a imediata transferência da propriedade dos imóveis descritos na inicial.

Recurso tempestivo e preparado (fls. 19/20), recebido somente no efeito devolutivo (fls. 22/23).

Às fls. 25/26 a agravante informa que opôs Embargos de Terceiro contra a decisão que homologou o referido acordo (Proc. n.º 1145403-37.2024.8.26.0100), contudo, os embargos foram julgados extintos, sem resolução de mérito, não restando alternativa à agravante senão ajuizar a demanda que deu origem ao presente instrumento. Juntou cópia da sentença nos embargos (fl. 27).

O indeferimento da tutela recursal foi mantido (fl. 29).

Sem expressa oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Conheço do recurso, uma vez preenchidos os pressupostos de admissibilidade.

Conforme relatado, trata-se de ação de obrigação de fazer, envolvendo contrato de compra e venda de imóveis, com pedido de tutela de urgência.

Narra a autora que adquiriu da requerida imóveis que afirma terem sido quitados, todavia, não houve a transferência de titularidade dos mesmos, e ainda, foram indevidamente arrolados como garantia de cumprimento de acordo homologado em processo que tramitou na 2.^a Vara Cível do Foro Central da Capital (Proc. n.º 1067617-48.2023.8.26.0100).

O julgamento do recurso se limita ao exame da presença ou não dos requisitos autorizadores da antecipação dos efeitos da tutela jurisdicional, vedado o exame da matéria de fundo do feito originário, sob pena de supressão de instância.

Pois bem.

Sem maior razão à agravante, pelo menos por enquanto.

Isso porque, ainda não há elementos suficientes de convicção para se reformar o prudente despacho do douto Juiz *a quo*.

O Magistrado indeferiu o requerimento da agravante conforme decisão transcrita (fls. 103/106, na origem):

“No caso dos autos, a documentação acostada não dá a segurança necessária para o deferimento da tutela pretendida, pelo menos num exame perfunctório, tendo em

vista que a demanda ainda se encontra em fase inicial, sem sequer ter sido citada a parte contrária.

De se pontuar que de acordo com cláusula 6º, a autora seria imitada na posse após as obras de infraestrutura que, segundo constou da cláusula 1º, deveria ocorrer em 24 meses (fls.41/44 e 51/55). Assim, em que pese a autora possuir um instrumento particular de venda e compra e outras avenças, a urgência não se afigura, pois, apenas agora se insurgiu quanto a suposta inadimplência do requerido, não existindo o alegado perigo de dano.

Do mesmo modo, possuindo a autora título que lhe atribui posse, poderia ter se insurgido nos autos da ação na qual a requerida estaria ofertando os imóveis em garantia, fato este que também não ficou de forma precisa esclarecido. Desta forma, ressalto que se mostra necessário o regular desenvolvimento da instrução processual, preservando-se o contraditório e a ampla defesa, em face da insuficiência probatória vertida no instrumento.

Ressalto, ainda, que poderá haver posterior reexame da tutela de urgência pleiteada, porque a decisão poderá ser revista a qualquer tempo, durante a instrução do feito ou quando sobrevierem novas provas ou alteração fática no processo. (g.n.)

Vale destacar que os imóveis foram adquiridos no segundo semestre de 2020, passando-se longo período até o ajuizamento da ação, sem que se providenciasse a averbação do negócio jurídico nas respectivas matrículas, o que fala em desfavor da existência de risco iminente.

Destarte, o conjunto probatório ainda não é robusto, não se afigurando presentes os requisitos do art. 300, do Código de Processo Civil – CPC, inexistindo segurança para se reconhecer, *ab initio*, a pretensão da agravante.

Ademais, a dilação probatória faz-se necessária, sendo de rigor que se aguarde, ao menos, a vinda da defesa da ré.

Portanto, prudente a manutenção do indeferimento liminar.

Sendo assim, descabida, por ora, a pretendida reforma da decisão hostilizada.

Ante o exposto, **nego provimento ao recurso, tudo nos estreitos limites do agravo.**

ISSA AHMED
Relator