



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000384665

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2382045-17.2024.8.26.0000, da Comarca de São Roque, em que é agravante JANICE INFANTI RIBEIRO ESPALLARGAS, são agravados BELLA MILÃO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO – SPE LTDA e BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 4ª 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 CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA (Presidente sem voto), VITOR FREDERICO KÜMPEL E ENIO ZULIANI.

São Paulo, 22 de abril de 2025.

MAURICIO VELHO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO Nº 16316

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2382045-17.2024.8.26.0000

Processo de origem: 1003837-97.2024.8.26.0586

AGRAVANTE: JANICE INFANTI RIBEIRO ESPALLARGAS

**AGRAVADO: BELLA MILÃO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO – SPE
LTDA E OUTRO**

JUIZ DE DIREITO: DR. LUIZ FERNANDO ANGIOLUCCI - ©

EMENTA: DIREITO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. TUTELA DE URGÊNCIA. RECURSO PROVIDO.

I. CASO EM EXAME. Agravo de instrumento interposto contra decisão que indeferiu liminar pleiteada pela autora, visando o bloqueio de matrícula de vaga de garagem adquirida e quitada, mas posteriormente objeto de dação em pagamento pela incorporadora ao agente financeiro.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO. A questão em discussão impõe se verificar a presença dos requisitos para concessão de tutela de urgência, quais sejam, a probabilidade do direito e o perigo de dano.

III. RAZÕES DE DECIDIR. A probabilidade do direito está evidenciada pela quitação da unidade imobiliária e respectiva vaga de garagem, conforme documentos apresentados. O perigo de dano é manifesto, dada a possibilidade de leilão ou venda da unidade, o que justifica a concessão da tutela de urgência.

IV. DISPOSITIVO. Dá-se provimento ao recurso para se determinar o bloqueio da matrícula nº 45.107 do Cartório de Registro de Imóveis de São Roque/SP.

I – RELATÓRIO.

Trata-se de agravo de instrumento, com pedido de efeito suspensivo, contra a decisão de fls. 73/74 dos autos de origem, que indeferiu a liminar pleiteada pela autora, nos seguintes termos:

“O deferimento de liminar sem a oitiva da parte contrária é medida excepcional e pode ser adotada quando se verificar que o chamamento da parte requerida ao processo poderia tornar a medida inócua. No entanto, não se verifica ser o caso dos autos. Desta forma, diante do acima exposto, no presente caso, mostra-se necessário submeter a questão ao contraditório, sendo necessária a oitiva da parte contrária para que esclareça, inclusive, sobre os fatos alegados na inicial. Portanto, no atual momento, indefiro a liminar pleiteada, tendo em vista que não há elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.”

Insurge-se a autora, sustentando, em apertada síntese, que estão presentes os requisitos autorizadores da antecipação da tutela, porquanto, a vaga de garagem nº 247, não obstante por ela tenha sido adquirida, quitada, e transferida à sua posse, foi objeto de dação em pagamento pela incorporadora em favor do Banco Santander mais de dois anos depois, de forma flagrantemente ilegal.

Processada a insurgência sem a atribuição de efeito suspensivo, dispensou-se a contraminuta em razão da ausência de citação das partes requeridas.

É o relatório.

II – VOTO.

O recurso merece provimento.

De pronto, consigno que a presença dos requisitos da tutela de urgência deve ser cumulativa, consoante a letra da lei e entendimento pacificado no C. STJ:

(...) é assente a jurisprudência deste STJ no sentido de que a ausência da probabilidade do direito basta para o indeferimento

do pedido, sendo, portanto, desnecessário apreciar a questão sob a ótica do perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo, que **deve se fazer presente cumulativamente**. (...) (grifos nossos) AgInt no Pedido de Tutela Provisória nº 4.482-ES, 3ª T, rel Min Nancy Andrighi, j. 12/06/2023.

A **probabilidade do direito**, num juízo de cognição sumária, pressupõe a probabilidade concreta, - não meramente hipotética -, de verossimilhança das alegações deduzidas na inicial. Para tanto, é imprescindível que se ache amparada por elementos concretos de convicção, vale dizer, prova documental pré-constituída suficientemente forte que permita a formação de juízo positivo acerca da aparência de verdade da argumentação alinhavada pela parte.

Já em relação ao **perigo de dano**, anoto que a pretensão deve apresentar contornos objetivos, devendo ser lastreada em atos materiais praticados pela parte contrária e que constituam risco efetivo de prejuízo material à parte requerente. Na lição de Teori Albino Zavascki:

O risco de dano (...) é o risco concreto (e não hipotético ou eventual), atual (o que se apresenta iminente no curso do processo) e grave (potencialmente apto a fazer perecer ou a prejudicar o direito afirmado pela parte). Se o risco, mesmo grave, não é iminente, não se justifica a antecipação de tutela. É consequência lógica do princípio da necessidade (...) (Zavaski, Teori Albino, Antecipação da tutela. 7ª ed. São Paulo. Saraiva. 2009, p.80)

In casu, ambos os requisitos se acham presentes, de se ver que a agravante comprovou a quitação da unidade imobiliária adquirida e respectiva de garagem (fls. 60/63 dos autos de origem), entretanto, a vaga de garagem foi objeto de dação em pagamento pela incorporadora em favor do agente financeiro financiador da obra posteriormente à quitação (cf. fls. 56/59 dos autos de origem).

A probabilidade do direito é evidente, à luz do que dispõe a Súmula 308, do STJ, aqui aplicada em analogia, e o perigo de dano é manifesto, visto a possibilidade de

designação de leilão e/ou venda da unidade, motivo pelo qual merece reforma a decisão agravada para se conceder a tutela de urgência pleiteada, determinando-se o bloqueio da matrícula nº 45.107 do Cartório de Registro de Imóveis de São Roque/SP.

III – DECISÃO.

Diante do exposto, pelo meu voto, **DÁ-SE PROVIMENTO** ao recurso para se determinar o bloqueio da matrícula nº 45.107 do Cartório de Registro de Imóveis de São Roque/SP.

Por derradeiro, considerando a existência de precedentes das Cortes Superiores que vêm apontando a necessidade do prequestionamento explícito dos dispositivos legais ou constitucionais supostamente violados, a fim de se evitar eventuais embargos de declaração apenas para tal finalidade, por falta de sua expressa remissão no acórdão, ainda que examinados implicitamente, dão-se por prequestionados os dispositivos legais e/ou constitucionais suscitados pelas partes.

MAURÍCIO VELHO

Relator