



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000388902

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2036176-70.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que são agravantes KAZZAS INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S/A, NOVA JERSEI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e SÃO CARMELO ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA., é agravada CAMILA DANTAS DOS SANTOS BARROS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 16ª 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 Desembargadores COUTINHO DE ARRUDA (Presidente sem voto), JAYME DE OLIVEIRA E DANIELA MENEGATTI MILANO.

São Paulo, 23 de abril de 2025.

SIMÕES DE VERGUEIRO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº: 58290

AGRV.Nº: 2036176-70.2025.8.26.0000

COMARCA: SÃO PAULO

AGTE. : KAZZAS INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S/A, NOVA JERSEI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, e SÃO CARMELO ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA.

AGDO. : CAMILA DANTAS DOS SANTOS BARROS

JUIZ : FABIO IN SUK CHANG

AGRAVO DE INSTRUMENTO INTERPOSTO CONTRA R. DECISÃO PELA QUAL FOI DEFERIDA CONCESSÃO DE TUTELA DE URGÊNCIA, ESTA BUSCADA PARA QUE FOSSE MANTIDO O FLUXO DE PAGAMENTOS, ABSTENDO-SE OS RÉUS DA COBRANÇA DE ENCARGOS DE MORA, BEM COMO DE NEGATIVAR OU PROTESTAR A AUTORA RECORRIDA - ALEGAÇÃO DE INCORREÇÃO, COM PEDIDO DE REFORMA – INCORREÇÃO DA R. DECISÃO – IMPOSSIBILIDADE DE CONCESSÃO DA MEDIDA COMO PRETENDIDA, AO MENOS NO PRESENTE MOMENTO PROCESSUAL – INEXISTÊNCIA DE PROVA INEQUÍVOCA APTA A DEMONSTRAR A PROBABILIDADE DO DIREITO ACENADO, COMO TAMBÉM DE PERIGO DE DANO, OU MESMO DE RISCO QUE POSSA SER IMPOSTO AO RESULTADO ÚTIL DO PROCESSO – AUSÊNCIA/NÃO ATENDIMENTO DOS REQUISITOS NECESSÁRIOS AO ADEQUADO DEFERIMENTO DA TUTELA COMO BUSCADA – RECURSO PROVIDO.

Tratam os autos de Agravo de Instrumento interposto contra R. Decisão que vem copiada a fls. 212, nos moldes em que proferida em Ação de Obrigação de Fazer, c. c. Indenização por Danos Morais, esta proposta por **CAMILA DANTAS DOS SANTOS BARROS** contra **KAZZAS INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S/A, NOVA JERSEI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, e SÃO CARMELO ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, pela qual foi deferido pedido de tutela provisória de urgência, o que se deu nos limites em que formulado pela autora para o específico fim de: ***“suspender a alteração do fluxo de pagamento, abstendo-se os réus da cobrança de encargos de mora, bem como de negativar ou protestar o nome da parte autora, sob***

pena de multa correspondente ao dobro do valor cobrado ou anotado em confronto com a presente decisão.”

Inconformadas com os limites definidos R. Decisão como proferida, dela recorrem as demandadas, o que fazem na busca de ter por reformado o posicionamento que foi adotado em 1º Grau, pois segundo sustentam, não se tem por preenchidos os requisitos para a concessão da antecipação como pretendida, uma vez que não resultaram demonstrados, a partir da singela leitura das alegações lançadas pela recorrida ao feito, seja a real “probabilidade do direito evocado”, assim como questão relativa ao “perigo de dano ou risco que possa ser imposto ao resultado útil do processo”, requisitos estes que, de acordo com o Código de Processo Civil que hoje se tem em vigor, devem ser exaustivamente comprovados nos autos, de sorte a que a parte possa fazer jus a concessão do que hoje se convencionou denominar de “tutela de urgência”. Salientam também, e por fim, que deve prevalecer a rescisão do compromisso de compra e venda de imóvel como celebrado, isto porque, ao contrário do quanto foi narrado pela agravada, esta se encontrava inadimplente, diante de não ter apresentado a documentação necessária para contratação do necessário financiamento bancário, motivo pelo qual deve ser reconhecida como totalmente indevida a tutela equivocadamente deferida em seu favor, nesse ponto residindo o porque da apresentação de pedido dirigido a reforma da R. Decisão guerreada.

Concedido efeito suspensivo ao recurso, foram a seguir dispensadas informações, sendo que a agravada, conforme se verifica por manifestação de fls. 415/432, apresentou sua devida contraminuta, vindo então o feito a este Relator, de sorte a se promover a reapreciação da matéria já regularmente debatida junto ao 1º Grau de Jurisdição.

É o relatório.

O agravo como tirado deve ser merecedor de acolhida

por parte desta Turma Julgadora, uma vez que a análise da questão como promovida pelo Juízo não se mostrou adequada em relação ao conjunto das provas encartadas aos autos, principalmente ao se levar em conta que não se desincumbiu a recorrida de trazer ao processo elementos suficientemente fortes que pudessem demonstrar que as exigências legais para a concessão da antecipação de tutela, nos limites em que por ela pleiteada, tenham sido atendidas integralmente, sendo certo que, ao contrário, se limitou a tecer vazias alegações no sentido de dar respaldo a seu pleito, o que justifica, e em termos absolutos, que se promova a reforma do entendimento como adotado pelo Juízo na solução da pendência como colocada a sua apreciação.

Conveniente relembrar que para a concessão da hoje denominada “Tutela de Urgência”, tal como prevista pelo art. 300, do Código de Processo Civil em vigor, necessário que se façam presentes e atendidos, tanto aspecto que indique a efetiva demonstração de elementos seguros de prova que evidenciem a probabilidade do direito acenado, quanto relativos ao perigo de dano ou risco que possa ser imposto ao resultado útil do processo, o que não se apura com base nas vagas alegações constantes da pretensão deduzida, pois ainda que a demandante afirme que ***"foi surpreendida, no dia 29/07/2024, com a informação que a parcela prevista para pagamento em fevereiro de 2025, no valor de R\$ 36.721,09, havia sido antecipada para 30/07/2024, de forma unilateral, sem qualquer aviso ou consulta à parte Requerente."***, é certo que tal fato deverá ser alvo de apreciação quando do julgamento da Ação principal, notadamente porque não trouxe a autora prova suficiente a roborar suas assertivas, sendo certo ainda que a documentação juntada ao feito pelas recorrentes, ao menos em sede de análise preliminar, repita-se preliminar e não definitiva, se coloca como suficiente a contradizer as alegações da autora, daí porque de rigor entender como não atendidas as exigências legais, o que justifica, portanto, que se promova o indeferimento da

antecipação como pleiteada na peça inaugural, o que se tem em atenção aos limites pelos quais se batem as recorrentes.

Nessa toada, interessante a transcrição de ensinamento colhido junto a JOÃO BATISTA LOPES, exatamente quando diz: ***“probabilidade não se confunde com possibilidade nem com plausibilidade. Enquanto é suficiente a plausibilidade (aceitabilidade) para o manejo da tutela cautelar, exige-se mais para a tutela antecipada, ou seja, a probabilidade. Considerando a natureza e a função da tutela antecipada, que implica adiantamento de efeitos com caráter satisfativo, bem como a redação do art. 273 (prova inequívoca + verossimilhança), a conclusão a que chega ANTÔNIO CLÁUDIO DA COSTA MACHADO é de que a probabilidade haverá de ser intensa, com o que concordamos plenamente. É que a probabilidade tem graus (alto, médio e baixo), e só na primeira hipótese se justificará a providência antecipatória com todos os seus consectários”*** (Tutela Antecipada, Editora Saraiva, 2001, p. 60)

Diante da situação como delineada nos autos, diga-se uma vez mais que, ao menos no presente momento processual, não se faz possível reconhecer a plenitude que se atribui as alegações das recorrentes, situação que só poderá ser analisada com o natural desenvolvimento da necessária dilação probatória, no curso da qual deverão ser respeitados, como sempre, os princípios do sagrado contraditório, assim como da mais ampla defesa.

Em sendo assim, é de se ter em mente que não se registrou no caso em análise, ao menos até o presente momento processual, seja a presença, seja a satisfação dos requisitos autorizadores da concessão da medida inicialmente pleiteada pela autora, motivo pelo qual imperativo reconhecer que o inconformismo como exteriorizado pelas



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

recorrentes esteja a merecer plena acolhida, o que naturalmente implica na necessária reforma da R. Decisão como colocada sob ataque, com a natural suspensão de exigência da multa cominada.

Pelo exposto, é caso de se dar provimento ao recurso, para tanto observados os exatos limites do Voto.

SIMÕES DE VERGUEIRO
Relator(a)