



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000394361

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2048494-85.2025.8.26.0000, da Comarca de Mogi-Mirim, em que é agravante HUGO PEREIRA DE ASSIS, é agravado OPMMR 04 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 7ª 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 LIA PORTO (Presidente) E ADEMIR MODESTO DE SOUZA.

São Paulo, 24 de abril de 2025.

FERNANDO REVERENDO VIDAL AKAOUI

RELATOR

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº **2048494-85.2025.8.26.0000**

Relator: **FERNANDO REVERENDO VIDAL AKAOUI**

Órgão Julgador: **7ª Câmara de Direito Privado**

Comarca: **Mogi Mirim / 2ª Vara**

Processo de origem: **1004997-50.2024.8.26.0363**

Magistrado: **Alexandre Rodrigues Ferreira**

Agravante: **Hugo Pereira de Assis**

Agravada: **OPMMR 04 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.**

Voto nº 9712

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Rescisão contratual – Irresignação do autor contra decisão que denegou a tutela provisória para rescisão do contrato vigente e restabelecimento do contrato anterior – Não acolhimento – A tutela provisória, seja de urgência, seja da evidência, tem por premissa a existência da probabilidade do direito invocado pela parte autora, *ex vi* do art. 300, *caput*, do CPC – Tutela da evidência que dispensa o risco, mas jamais a existência de direito provável – No caso, sequer é clara a razão pela qual o autor/agravante quer repristinar o contrato anteriormente firmado, sendo patente, apenas, a ocorrência de inadimplemento cujas consequências parece tentar evitar – Necessidade de aguardar o deslinde programado do feito sob o manto do contraditório – Decisão mantida – **RECURSO DESPROVIDO.**

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra decisão de Sua Excelência, o Dr. Alexandre Rodrigues Ferreira, MM. Juíza de Direito da 2ª Vara da Comarca de Mogi Mirim que, à p. 205 dos autos originários, ação de rescisão contratual com pedido de tutela provisória promovida por **HUGO PEREIRA DE ASSIS** contra **OPMMR 04 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, denegou a tutela provisória requerida pelo autor.

Recorre o autor, insistindo na liminar, a fim de que ocorra a rescisão do contrato firmado em 6 de maio de 2022, com o restabelecimento do

contrato anterior, firmado em 25 de janeiro de 2020; bem como para autorização judicial de depósito das parcelas. Afirmar que, presentes os requisitos da probabilidade do direito e do perigo de dano, era de rigor a liminar ou, alternativamente, a determinação judicial de que a agravada fizesse a restituição das quantias pagas. Defende que a conduta indevida da loteadora pode gerar prejuízos irreparáveis, razão pela qual pugna pela reforma da decisão; nesse mesmo sentido postulando a antecipação da tutela recursal (p. 1/13).

Recurso tempestivo, isento de preparo.

Contraminuta às p. 261/266, pelo desprovimento do recurso.

Não há oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

Nos termos do art. 300, *caput*, do Código de Processo Civil, "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"; dispondo o art. 315 do mesmo *Códex* a concessão da tutela da evidência que **apenas dispensa a demonstração de perigo de dano ou de risco ao resultado útil do processo, nas hipóteses que indica.**

Ou seja, para a pretendida concessão da tutela provisória – **cujo caráter é excepcional** – é necessária a patente probabilidade do direito aliada ao perigo de dano; ou alguma das hipóteses do art. 311 do Código de Processo Civil.

Não é o caso dos autos.

O agravante pugnou pela tutela antecipada para "para que ocorresse

a rescisão do contrato de aquisição do terreno e construção do imóvel com a Agravada, ocorrido no dia 06 de maio de 2022, com o imediato restabelecimento do contrato de aquisição do terreno, estabelecido em 25 de janeiro de 2020, bem como fosse autorizado o depósito judicial dos valores de suas parcelas, até o julgamento final da ação".

Entretanto, nem de longe se demonstra a probabilidade do direito, **sequer a pertinência ou cabimento**, de se rescindir o contrato vigente com a repristinação de contrato anterior.

Tudo, ao que parece, orbita a ocorrência de inadimplência apta a gerar as consequências ordinárias da alienação fiduciária. Isto porque, sede de contestação, a agravada informa a existência de mora a ensejar solução da avença nos termos da Lei nº 9.514/97, o que a priori se alinha com o entendimento desta Colenda Câmara, na esteira do entendimento do Colendo Superior Tribunal de Justiça, o que compromete a probabilidade do direito.

Por outro lado, nada impede que, **no momento da sentença**, quando conhecidos a fundo os reais contornos da lide, possa o juízo *a quo* equalizar a questão de fundo **inclusive favoravelmente ao agravante**.

A controvérsia, aqui, diz respeito apenas à antecipação, **sem juízo de valor quanto ao mérito propriamente dito, alvo da futura cognição exauriente**, mostrando-se salutar, por ora, aguardar o julgamento sem a pretendida antecipação de tutela.

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação.

FERNANDO REVERENDO VIDAL AKAOUI
RELATOR