



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000394290

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2019700-54.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, Interessados ANDERSON JOSÉ DOS SANTOS, GUILHERME PINHEIRO SILVA, FHI CONSULTORIA E COBRANCAS LTDA e CONSTRUTORA MENDES PEREIRA LTDA, são agravados ROBERTO SALINAS SALAS e FABIANE PAIVA DIREITO.

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

São Paulo, 24 de abril de 2025.

MAURICIO VELHO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO Nº 16399

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2019700-54.2025.8.26.0000

Processo de origem: 1020497-57.2024.8.26.0008

AGRAVANTE: BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A

AGRAVADO: ROBERTO SALINAS SALAS E OUTRO

JUIZ DE DIREITO: DR. FÁBIO ROGÉRIO BOJO PELLEGRINO – ©

DIREITO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. TUTELA DE URGÊNCIA. RECURSO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME. Agravo de instrumento interposto contra decisão que deferiu tutela de urgência para manter os autores na posse de imóvel e determinar o bloqueio administrativo da matrícula do bem. O banco alega ausência dos requisitos para concessão da tutela, destacando a falta de registro da compra e venda na matrícula do imóvel e a legalidade do contrato de alienação fiduciária.

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

III. RAZÕES DE DECIDIR. A probabilidade do direito exige verossimilhança das alegações, amparadas por prova documental pré-constituída. O perigo de dano deve ser concreto, atual e grave. Ambos os requisitos se acham presentes, justificando a tutela antecipada, uma vez que os agravados comprovaram a aquisição e a quitação da unidade imobiliária, tendo sido o imóvel vendido novamente a terceiros anos depois, os quais o alienaram fiduciariamente ao agravante.

IV. DISPOSITIVO. Nega-se provimento ao recurso.

I – RELATÓRIO.

Trata-se de agravo de instrumento, com pedido de efeito suspensivo, interposto

contra a decisão carreada a fls. 78/83 dos autos deste instrumento, que deferiu a tutela de urgência requerida pelos autores, para (i) mantê-los na posse do imóvel objeto da Matrícula 224.027, do 9º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP e (ii) determinar se oficiasse à Vara de Registros Públicos da Capital/SP solicitando àquele Juízo determinasse o bloqueio administrativo de referida matrícula, referente ao imóvel apartamento nº 124, situado no 12º andar do bloco 4 – Edifício Amoreira, do empreendimento imobiliário denominado “Residencial Jardins do Tatuapé”.

Insurge-se o Banco Santander sustentando, em apertada síntese, a ausência dos requisitos autorizadores da concessão da tutela de urgência, notadamente, da probabilidade do direito (*fumus boni iuris*), uma vez que a transferência da propriedade somente se perfectibiliza com o registro do título translativo no Cartório de Registro de Imóveis, conforme preceitua o artigo 1.245 do Código Civil e não há registro da compra e venda celebrada com os autores na matrícula do bem. Ressalta que o contrato celebrado consigo foi pactuado em observância aos ditames legais, não tendo praticado nenhum ato ilícito, tampouco participado de esquema de fraude, e que, de boa fé e após tomar todas as precauções atinentes à operação de alienação fiduciária de imóvel em garantia, promoveu sua formalização por meio do seu registro em cartório. Sendo assim, sustenta que “*dar amparo à pretensão da autora implicaria em negativa de vigência aos dispositivos da lei 9.514/97, bem como ao art. 5º, II e XXXVI da CF.*”, requerendo, ao final, a reforma da decisão agravada, para o fim de ser revogada a liminar concedida.

Processada a insurgência sem a atribuição de efeito suspensivo, a parte contrária ofertou contraminuta.

É o relatório.

II – VOTO.

O recurso não 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 Andrichi, 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)

No caso, ambos os requisitos se acham presentes, de se ver que os agravados comprovaram a aquisição (no ano de 2002) e a quitação da unidade imobiliária (fls. 31/38 dos autos de origem), tendo sido o imóvel vendido novamente a terceiros (aos correqueridos Guilherme e Anderson) anos depois, os quais o alienaram

fiduciariamente ao agravante (cf. fls. 52/57 dos autos de origem).

E o perigo de dano é manifesto, visto a possibilidade de se dar continuidade ao procedimento extrajudicial de consolidação da propriedade, com o consequente leilão da unidade e privação dos autores da posse do bem.

III – DECISÃO.

Diante do exposto, pelo meu voto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso.

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