



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000403768

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2062884-60.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante JOSÉ ERCÍLIO LEAL DA CRUZ, é agravado VIVAZ VENDAS - CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 33ª 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 LUIZ EURICO (Presidente) E SÁ DUARTE.

São Paulo, 28 de abril de 2025.

CARMEN LUCIA DA SILVA

Relatora

Assinatura Eletrônica

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2062884-60.2025.8.26.0000

AGRAVANTE: JOSÉ ERCÍLIO LEAL DA CRUZ

AGRAVADA: VIVAZ VENDAS - CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA

COMARCA: SÃO PAULO - FORO REGIONAL DE SANTO AMARO

VARA: 2ª VARA CÍVEL

MM. JUIZ(A) DE DIREITO: HELOISA ASSUNÇÃO PEREIRA PANDINI

VOTO Nº 26.951

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação de obrigação de fazer. Compra e venda de bem imóvel. Argumento do autor que adquiriu o bem com uma vaga de garagem coberta e privativa, avença esta que estaria sendo descumprida pela ré. Insurgência contra decisão que indeferiu o pedido de tutela de urgência consistente na reserva de uma vaga na garagem privativa e coberta. Requisitos não comprovados de plano. Inteligência do art. 300 do CPC. Necessidade do contraditório e dilação de provas. Decisão mantida. RECURSO NÃO PROVIDO.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a r. decisão a fls. 154/155 que, nos autos da ação de obrigação de fazer nº 1027189-90.2024.8.26.0002, indeferiu o pedido de tutela antecipada consistente na reserva de uma vaga na garagem privativa e coberta ao autor, ora agravante.

O recorrente sustenta, em suma, que somente concretizou o negócio com a recorrida porque lhe foi garantido a reserva de uma vaga de garagem privativa e coberta.

Destaca que estão presentes os requisitos para o deferimento da tutela de urgência, pois a probabilidade do direito resta demonstrada pela documentação juntada aos autos. Além disso, o perigo

de dano consiste no fato de que, caso o provimento seja concedido somente ao final do processo, corre-se o risco de todas as vagas serem vendidas. Por fim, argumenta que a medida é reversível.

À vista disso, requer a reforma da r. decisão para que a tutela antecipada seja deferida.

Recurso tempestivo e dispensado de preparo.

É o relatório.

Dispensar a intimação da parte agravada para oferecer contraminuta, porquanto o julgamento de imediato deste recurso não lhe causará nenhum prejuízo processual e prestigiará os princípios da economicidade, celeridade e duração razoável do processo.

O recurso preenche os requisitos previstos nos artigos 1.007 e 1.010, notadamente dos seus incisos II e III, ambos do Código de Processo Civil, tendo sido apresentados os fundamentos de fato e de direito do inconformismo, permitindo o seu conhecimento.

Não assiste razão ao recorrente.

A tutela só se concede quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo, nos exatos termos do artigo 300 do Código de Processo Civil.

O § 3º do referido dispositivo legal ainda dispõe que *“A tutela de urgência de natureza antecipada não será concedida quando houver perigo de irreversibilidade dos efeitos da decisão”*.

Observe-se que a tutela provisória de urgência pode ser satisfativa ou cautelar e exige a presença de requisitos genéricos, consubstanciados na demonstração da probabilidade do direito e do perigo de dano ou de comprometimento da utilidade do provimento final.

Sobre a probabilidade do direito, trata-se *“da probabilidade lógica que é aquela que surge da confrontação das alegações e das provas com os elementos disponíveis nos autos, sendo provável a hipótese que encontra maior grau de confirmação e menor grau de refutação nesses elementos. O juiz tem de se convencer de que o direito é provável para conceder a tutela provisória”* (LUIZ GUILHERME MARINONI E OUTROS, in Novo código de processo civil comentado. São Paulo: Editora Revista dos tribunais, 2015, p. 312).

Quanto ao segundo requisito, consignam que *“há urgência quando a demora pode comprometer a realização imediata ou futura do direito”* (idem, p. 313).

Não há nos autos elementos suficientes a embasar o que afirmado pelo autor, porquanto a documentação juntada com a sua inicial não consta qualquer acordo firmado entre as partes de que lhe

teria sido garantida uma vaga privativa e coberta.

Pelo contrário, o contrato a fls. 21 dispõe expressamente o seguinte:

*“Apartamento nº 000902 (Novecentos e dois) situado na 'TORRE 05', localizado no 9º pavimento, possuirá a área privativa de 36,540m², a área comum de 34,051m², sendo 26,101m² de área comum coberta e 7,950m² de área comum descoberta, **já incluída a área correspondente ao direito de uso de 01 (uma) vaga coberta ou descoberta, indeterminada, sujeita a manobrista/garagista, perfazendo a área total de 70,591m², correspondendo a cada um deles a fração ideal de 0,001554 no terreno do condomínio, do empreendimento 'VIVAZ SOCORRO' localizado na Rua Aimorés, s/nº São Paulo-SP**” (grifo nosso).*

Desse modo, não restou evidenciada a probabilidade do direito para que o pedido fosse deferido, sendo certo que as alegações constantes na petição recursal dependem de dilação de provas e do contraditório.

Assim, pelo menos em juízo de cognição sumária, o entendimento do Juízo singular deve prevalecer.

Desse modo, não se vislumbrando a presença dos requisitos para a concessão da liminar pretendida, mantém-se a respeitável decisão agravada.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Diante do exposto, **NEGO PROVIMENTO AO
RECURSO.**

CARMEN LÚCIA DA SILVA
Relatora