



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000403703

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2071889-09.2025.8.26.0000, da Comarca de Ubatuba, em que é parte agravante Condomínio Edifício Village Ubatuba, é a parte agravada Construtora Vaicom Ltda, Vitor de Bassi Bernardi.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 10ª Câmara de Direito Privado, 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: JAIR DE SOUZA (Presidente), ELCIO TRUJILLO E COELHO MENDES.

São Paulo, Data do Julgamento por Extenso Não informado.

JAIR DE SOUZA
Relator
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto nº: 23256

Agravo de instrumento nº: 2071889-09.2025.8.26.0000

Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado

Comarca de origem: Ubatuba

Foro de origem: Foro de Ubatuba

Vara de origem: 3ª Vara

Juiz(a) de origem: Nome do juiz prolator da sentença Não informado

Agravante: Condomínio Edifício Village Ubatuba

Agravado(a): Construtora Vaicom Ltda, Vitor de Bassi Bernardi

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação de anulação de alienação fiduciária. Insurgência em face da decisão que indeferiu o pedido de tutela. Reforma impertinente. Parte autora que pretende, pela via da tutela, o esgotamento do objeto da lide sem possibilidade de contraditório. Ausentes os pressupostos do art. 300 CPC. Ausência de perigo imediato diante do registro da alienação ter ocorrido em 2020. Presente caso que requer dilação probatória e abertura do contraditório. Decisão mantida. Adoção do art. 252 do RITJ. RECURSO DESPROVIDO.

Cuida-se de agravo de instrumento interposto em face da r. decisão de fls. 46/50 dos autos originários que, em ação de anulação de alienação fiduciária, indeferiu a tutela.

Inconformada, a agravante interpõe o presente recurso sustentando, em suma, que a decisão não deve prevalecer, posto que: i) o agravante demonstrou, de forma clara, a existência de direito legítimo à anulação da alienação fiduciária registrada, uma vez que a CONSTRUTORA VAICON LTDA, ao celebrar o compromisso de venda com a empresa J.V. Engenharia, não poderia posteriormente constituir alienação fiduciária sobre o imóvel em questão, em favor de VITOR DE

Agravo de Instrumento nº 2071889-09.2025.8.26.0000 - Voto nº: 23256*db

BASSI BERNARDI sem a devida regularização do pagamento; ii) há violação do acordo extrajudicial realizado, bem como a existência de uma alienação indevida; iii) a urgência alegada pelo agravante não decorre apenas de um questionamento jurídico sobre a legalidade da alienação, mas também de um risco concreto de perda do direito sobre o imóvel, o que pode causar dano irreparável ao Condomínio; iv) o empreendimento no qual o imóvel se encontra inserido ainda não teve a regularização completa do condomínio, o que impede a existência de matrículas individuais para as unidades autônomas, tratando-se ainda de fração ideal; v) a agravante foi surpreendida ao descobrir por terceiros sobre a existência de uma possível alienação, que então descobriu-se que foi registrada na chamada "ficha auxiliar" de alguns cartórios de registro de imóveis, e não diretamente na matrícula principal ou na "matrícula mãe", sendo que tal procedimento, adotado por alguns cartórios, implica na ausência de publicidade ampla da informação, dificultando o acesso da parte interessada aos dados completos sobre eventuais gravames registrados, como a alienação fiduciária.

Recurso processado sem efeito suspensivo e preparo recolhido (fls. 8/9).

Ausente a oferta de contraminuta.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

O recurso está formalmente em ordem.

É o relatório.

O agravo **NÃO** merece **PROVIMENTO**.

A r. decisão recorrida deve ser mantida por seus próprios e jurídicos fundamentos.

Em que pese a argumentação da parte agravante, a r. decisão demonstra-se suficientemente fundamentada, aqui também adotada como razão de decidir, nos termos do art. 252 do Regimento Interno do TJ/SP.

Na Seção de Direito Privado desta Corte, o art. 252 do Regimento Interno do TJ/SP tem sido reiteradamente utilizado por esta Câmara, que prevê em seu texto a possibilidade de ratificação dos fundamentos da decisão recorrida, em que possui motivação suficiente, conforme segue:

Art. 252. Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la.

Aliás, este dispositivo regimental tem sido aplicado para dar concretude à garantia constitucional da tutela jurisdicional célere, previsto no art. 5º, LXXVIII, da CF.

Ademais, o C. STJ tem prestigiado este entendimento ao reconhecer a

possibilidade da ratificação do juízo de valor firmado em sentença, transcrevendo-a em acórdão. (REsp nº 662.272-RS, 2ª Turma, Rel.Min. João Otávio de Noronha, j . de 4.9.2007; REsp nº 641.963-ES, 2ª Turma, Rel. Min. Castro Meira, j . de 21.11.2005; REsp nº 592.092-AL, 2ª Turma, Rel. Min. Eliana Calmon, j . 17.12.2004 e REsp nº 265.534- DF, 4ª Turma, Rel. Min. Fernando Gonçalves, j de 1.12.2003).

Ressalta-se o seguinte trecho da r. decisão, em que se demonstra suficientemente motivada:

“A princípio, evidencio que deverão ser analisados, nesse primeiro momento, tão somente, os requisitos para a concessão da medida alvitrada, leia-se, o *fumus boni iuris* e o *periculum in mora*. E, nesse juízo de cognição sumária, ao analisar a documentação trazida aos autos, em que pesem os argumentos expendidos pela parte autora, não vislumbro, por ora, em que ainda não se ouviram os argumentos contrários e antes de realizado contraditório, a presença dos requisitos ensejadores para a concessão da tutela pretendida, sobretudo porque, eventual cancelamento da alienação fiduciária registrada sobre o imóvel *sub judice*, *incidenter tantum*, esgotará o objeto da lide, sem outorgar aos réus o direito constitucional à ampla defesa e contraditório. Além disso, verifica-se que entre a constituição da propriedade fiduciária em 01/04/2020 (fls. 22/24) e o ajuizamento da presente ação em 04/02/2025, passaram-se cerca de 4 anos e 10 meses, fato este que contraria a urgência alegada pelo requerente.

Assim, em análise à peça de ingresso da presente ação, observo

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

que a parte autora pretende, por meio da obtenção de uma decisão liminar, justamente os efeitos do próprio objeto jurídico eventualmente alcançado a partir do acolhimento do pedido final formulado na ação, ou seja, a parte autora almeja, por meio da via estreita da cognição sumária, a prolação de uma sentença de procedência, desprovida, contudo, de contestação, de contraditório, e, por conseguinte, sem a observância do devido processo legal”.

Em complemento, tem-se que a análise dos pedidos de tutela de urgência devem obedecer ao disposto no art. 300, caput, CPC, que segue:

“Art. 300. 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”.

Do dispositivo acima, se infere que, para deferimento da tutela de urgência, exige-se a verificação concomitante da probabilidade do direito e do perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo. A probabilidade do direito consiste na verossimilhança das alegações, ao passo que o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo consiste em situação de urgência que torna necessária a providência.

Sem prejuízo às argumentações da agravante, pode se afirmar que não é perceptível a questão relativa à probabilidade de direito, uma vez que, na fase processual em que se encontra, não há verossimilhança que exponha concretamente



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

suas alegações, ressaltando ainda que **a parte contrária sequer se manifestou**.

No mais, a urgência também não restou caracterizada, já que o lapso temporal entre o registro do gravame e a propositura da demanda infirmam tal alegação, sendo nesse caso pertinente a dilação probatória.

Diante da acertada decisão de primeiro grau, conclui-se que a decisão não merece qualquer reparo.

Diante do exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

JAIR DE SOUZA

Relator

(assinatura eletrônica)