



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000417341

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2007964-39.2025.8.26.0000, da Comarca de Praia Grande, em que são agravantes ANGELINA PEREIRA CORREIA SANTOS e PAULO CESAR DA SILVA SANTOS, são agravados LEVE FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS MULTISSETORIAL e CONSTRUTORA E INCORPORADORA COSTA & SANTOS LTDA..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 29ª 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 NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente sem voto), CARLOS HENRIQUE MIGUEL TREVISAN E MÁRIO DACCACHE.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

FABIO TABOSA
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Agravantes: Paulo Cesar da Silva Santos e Angelina Pereira Correia Santos

Agravadas: Construtora e Incorporadora Costa & Santos Ltda. e Leve Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Multissetorial

Agravo de Instrumento nº 2007964-39.2025.8.26.0000 – 1ª V. Cível de Praia Grande

Voto nº 30.391

Bem imóvel. Compromisso de compra e venda. Imóvel dado pela construtora em garantia de financiamento. Demanda de desconstituição do gravame e revisão de cláusula contratual. Tutela antecipada requerida no sentido de suspensão dos efeitos do gravame e das cláusulas consideradas abusivas. Denegação. Falta de perspectiva de urgência extrema, tornando sem sentido provimento imediato, antes mesmo do exercício do contraditório. Requisitos para a tutela provisória não configurados. Decisão de Primeiro Grau que se confirma. Agravo de instrumento dos autores desprovido.

VISTOS.

Trata-se de agravo interposto contra a r. decisão de fl. 73 dos autos principais, pela qual, no âmbito de processo relativo a demanda voltada à desconstituição de gravame de alienação fiduciária sobre bem imóvel e revisão de cláusula contratual de compromisso de compra e venda, de iniciativa dos adquirentes, foi denegada tutela de urgência requerida pelos autores para a suspensão do gravame sobre a unidade 102, bem como dos efeitos dos parágrafos 3º e 4º da cláusula 23 do contrato.

Insurgem-se os autores, narrando a aquisição do apartamento 102 do Edifício London, por meio de promessa de compra e venda não levada a registro, em 2022. Posteriormente, de forma fraudulenta, a construtora ré teria dado a mesma unidade em alienação fiduciária à segunda corré, prejudicando os adquirentes. Aduzem ter o negócio entre as rés ocorrido dois meses após a entrega das chaves, indicando a má-fé das partes. Batem-se, em conclusão, pela reforma da r.

decisão agravada, com a concessão da tutela antecipatória para a suspensão do gravame sobre a unidade 102 e suspensão dos efeitos dos parágrafos 3º e 4º da cláusula 23 do contrato

Deferiu-se o processamento do recurso, denegando-se a antecipação da tutela recursal requerida e dispensando-se outrossim a prestação de informações pelo MM. Juízo *a quo*, bem como a intimação para contrarrazões das agravadas, ainda não citadas para os termos da demanda.

O recurso, que é tempestivo, veio acompanhado do comprovante de recolhimento das custas de preparo, deixando-se de apresentar as peças obrigatórias, por serem eletrônicos os autos principais, nos termos do art. 1.017, §5º, do CPC.

É o relatório.

Não prospera o inconformismo.

Com efeito, reitere-se, antes de mais nada, o caráter excepcional que caracteriza as tutelas de urgência, quando requeridas sem prévio contraditório. Note-se, nesse sentido, que se a antecipação de tutela, em si mesma, já é uma abertura em relação ao sistema de cognição exauriente, a ser tratada com a devida cautela, com muito maior razão há de ser entendida como excepcional a hipótese de decisão em tal sentido previamente ao exercício do contraditório, em face de alegações unilaterais de uma das partes.

E no caso dos autos não se faziam mesmo presentes os elementos suficientes a autorizar a providência pretendida.

Com efeito, no que diz respeito ao fator urgência, observa-se que não restou demonstrada situação de extrema necessidade de imediata suspensão dos efeitos do gravame das cláusulas contratuais apontadas pelos autores, chamando a atenção o fato de ter ocorrido o registro da alienação fiduciária há mais de um ano (cf. fls. 40/41 dos autos principais).

Dessa forma, nas condições em que pleiteada a tutela de urgência, a denegação era mesmo de rigor, sendo de toda conveniência aguardar o exercício do contraditório para que se saiba o motivo do aparente equívoco na oferta



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

em garantia de imóvel objeto de compromisso de compra e venda.

O mesmo vale para o pleito de revisão de cláusula contratual, sendo impensável a pretensão de modificação de seu conteúdo ou mesmo suspensão de sua eficácia sem que tenha a outra contratante sequer tido oportunidade de manifestação em defesa.

Confirma-se, por tudo, a r. decisão agravada.

Ante o exposto, **nega-se provimento** ao agravo.

FABIO TABOSA
Relator