



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000436382

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2079134-71.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante HILDA REGINA LEITE ROZZA, são agravados BANCO BRADESCO S/A e AR-24 INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO SPE LTDA..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 25ª 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 HUGO CREPALDI (Presidente) E RODOLFO CESAR MILANO.

São Paulo, 6 de maio de 2025.

ANA LUIZA VILLA NOVA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 12.726.

Agravo de instrumento nº 2079134-71.2025.8.26.0000.

Comarca: São Paulo - Foro Central Cível.

29ª Câmara de Direito Privado.

Agravante: Hilda Regina Leite Rozza.

Agravada: Banco Bradesco Sociedade Anônima.

Interessado: AR-24 Incorporação e Construção SPE Limitada.

Juiz (a): Laura de Mattos Almeida.

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Compromisso de compra e venda – Ação de obrigação de fazer, com pedido de declaração de nulidade de cláusula contratual e de reparação de danos – Insurgência direcionada à r. decisão interlocutória que indeferiu a tutela de urgência pretendida pela autora/agravante, que pretende realizar o imediato cancelamento da hipoteca constante na escritura da propriedade objeto do contrato travado com a ré – Hipótese, contudo, na qual pendente controvérsia acerca da regularidade da quitação do contrato – Cancelamento do gravame que deve ser determinado apenas após efetiva resolução do contrato – Precedentes – Prudência que reclama a prévia instrução probatória antes de, eventualmente, se determinar a medida pretendida – Decisão mantida - Recurso de agravo não provido.

Cuida-se de agravo de instrumento interposto por *Hilda Regina Leite Rozza* contra respeitável decisão interlocutória proferida em ação de obrigação de fazer, com pedido de declaração de nulidade de cláusula contratual e reparação de danos (ação fundada em contrato de compromisso de compra e venda de bem imóvel) que indeferiu o pedido de tutela de urgência formulado pela autora/agravante, que pretende realizar o imediato cancelamento da hipoteca constante na escritura da propriedade adquirida, uma vez que já quitado integralmente o contrato. Apontou, em suma, ausente perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo, sendo prudente o prévio contraditório. Decisão agravada a fl. 154 dos autos de origem, copiada a

fl. 12 destes autos.

Em suas razões recursais, busca a autora a reforma do decidido. Diz ter assinado em 28.05.21 “contrato de compra e venda de unidade autônoma condominiais”, no intuito de adquirir propriedade imóvel, e que em 04.09.24 quitou o pagamento do imóvel, situação que lhe dá direito à escritura, com a consequente liberação da hipoteca então constante em seu registro.

Prossegue mencionando que tomou conhecimento de que o “*Grupo Arquiplan*”, responsável pela constituição da SPE relativa à empresa AR24 e pela construção do imóvel, requereu sua recuperação judicial (notícia veiculada na mídia) motivo pelo qual ingressou com a demanda no intuito de resguardar seus direitos concernentes ao imóvel adquirido. Afirma que não existe óbice ao cancelamento da hipoteca, com a concessão da tutela de urgência, ante a quitação do débito estabelecido no contrato. Argumenta que seu indeferimento traz óbice à efetiva transmissão de propriedade, que integra seu direito ao pleno exercício de dispor livremente do bem sem restrições, sobretudo diante de risco de poder vir a responder por dívida adquirida pela construtora com instituição financeira discutida em outras demandas.

Pede o recebimento do agravo de instrumento com antecipação de tutela recursal, para determinar desde logo a baixa da hipoteca, com o oportuno provimento do recurso.

Agravo de instrumento processado apenas no efeito devolutivo (folhas 89/94).

Contraminuta a fls. 97/100 e 102/109.

É o relatório.

O agravo de instrumento em exame versa sobre pedido de tutela de urgência, hipótese prevista no artigo 1.015, inciso I, do Código de Processo Civil, razão pela qual deve ser conhecido.

A respeitável decisão agravada, contudo, não merece qualquer censura.

Estabelece o artigo 294 do Código de Processo Civil, que a tutela provisória pode fundamentar-se em urgência ou evidência, e registra em seu parágrafo único que a tutela provisória de urgência, requerida em caráter antecedente ou incidental, pode ser cautelar ou antecipada, in verbis:

“Art. 294. A tutela provisória pode fundamentar-se em urgência ou evidência.

Parágrafo único. A tutela provisória de urgência, cautelar ou antecipada, pode ser concedida em caráter

antecedente ou incidental.”

Assim, a tutela de urgência antecipada consiste em conceder, no início do processo, a própria solução definitiva com o julgamento da lide, desde que presentes os requisitos para a concessão, quais sejam, a probabilidade do direito e o perigo de dano, conforme art. 300, “*caput*”, do CPC: “*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.*”

Portanto, se a parte autora busca a condenação do réu a entregar-lhe alguma coisa ou adotar determinada providência, a antecipação da tutela implica em antecipar a prestação do fato, pelo que há perfeita coincidência entre a tutela a ser concedida pela sentença e a tutela que foi antecipada.

E, consoante o ensinamento de Nelson Nery Júnior, “*tutela antecipatória dos efeitos da sentença de mérito, espécie do gênero tutelas de urgência, é providência que tem natureza jurídica mandamental, que se efetiva mediante execução lato sensu, com o objetivo de entregar ao autor, total ou parcialmente, a própria pretensão deduzida em juízo ou os seus efeitos. É tutela satisfativa no plano dos fatos, já que realiza o direito, dando ao requerente o bem da vida por ele pretendido com a ação de conhecimento*” (Nery Junior, Nelson - Código de processo civil comentado e legislação extravagante 10. ed.- São Paulo; Editora Revista dos Tribunais, 2007, p. 523).

Por sua vez, Teresa Arruda Alvim Wambier acrescenta que *“só é possível cogitar de tutela de urgência se houver uma situação crítica, de emergência. Dessa forma, a técnica processual empregada para impedir a consumação ou o agravamento do dano que pode consistir no agravamento do prejuízo ou no risco de que a decisão final seja ineficaz no plano dos fatos, que geram a necessidade de uma solução imediata é que pode ser classificada como a tutela de urgência. É, pois, a resposta do processo a uma situação de emergência, de perigo, de urgência”* (in “Primeiros comentários ao novo código de processo civil: artigo por artigo”; Coord. Teresa Arruda Alvim Wambier...[et al.], 1ª Ed., São Paulo, Ed. Revista dos Tribunais, 2015, comentários ao artigo 300 do NCPC, p. 498.)

No caso, sem exarar fundamentação exauriente, vislumbro neste momento ausentes os requisitos para a concessão da antecipação da tutela.

Em síntese, busca a agravante a imediata baixa da constrição (hipoteca) existente sobre propriedade objeto de contrato de compromisso de compra e venda travado entre as partes, sob o argumento de ter ocorrido a integral quitação. O documento apresentado (fl. 114) contudo, se mostra apócrifo. Ademais, não existe divergência quanto ao fato de ter sido referida hipoteca constituída de forma válida e legítima, de conformidade com a legislação aplicável.

A integral e regular quitação do contrato,

outrossim, se revela controversa, uma vez que existe objetiva impugnação apresentada pela parte adversa (contraminutas de fls. 97/100 e 102/109). Compulsando os autos de origem, observo que as rés (ora agravadas) já apresentaram contestação nos autos principais (fls. 169/179 e 199/2019) e que foi determinada abertura de instrução, com prazo para as partes se manifestarem acerca das provas pretendidas e sua pertinência (fl. 330).

Logo, a prudência revela necessário se aguardar o trâmite processual para, em cognição aprofundada (sentença de mérito) se dispor acerca da pretensão da agravante (levantamento da hipoteca).

Nesse sentido:

“DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. TUTELA DE URGÊNCIA. INDEFERIMENTO. RECURSO DESPROVIDO. I. Caso em Exame Cuida-se de ação de obrigação de fazer destinada ao cancelamento de gravame (hipoteca) que recai sobre o imóvel, por alegada quitação do preço. O pedido de tutela de urgência foi indeferido em primeira instância. II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em verificar se estão presentes os requisitos para concessão da tutela de urgência, especificamente a probabilidade do direito e o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo. III. Razões de Decidir 3. A concessão de tutela de urgência requer a presença cumulativa da probabilidade do direito e do perigo de dano, conforme o art. 300 do

CPC/2015. 4. A medida pretendida é de caráter irreversível, sendo prudente aguardar a instauração do contraditório para decisão de mérito, conforme precedentes jurisprudenciais. IV. Dispositivo e Tese 5. Recurso desprovido. Tese de julgamento: "1. A tutela de urgência exige a demonstração de probabilidade do direito e perigo de dano. 2. Medidas irreversíveis devem ser analisadas após contraditório." Legislação Citada: CPC/2015, art. 300. Jurisprudência Citada: TJ/SP, Agravo de Instrumento nº 0100219-94.2017.8.26.0000, Rel. Des. Paulo Cesar Batista dos Santos, j. 26.05.2017.; J/SP, Agravo de Instrumento nº 2105041-63.2016.8.26.0000, Rel(a). Des(a). Rosangela Telles, j. 13.9.2016". (TJSP – Agravo de instrumento nº 2389221-47.2024.8.26.0000 – Rel. Des. Elcio Trujillo – 10ª Câmara de Direito Privado – Julgado em 14.02.2025).

*“RECURSO – AGRAVO DE INSTRUMENTO – BEM MÓVEL - DISTRIBUIÇÃO DE COMBUSTÍVEIS – AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER – BAIXA DE HIPOTECA – TUTELA DE URGÊNCIA E VALOR DA CAUSA. A devedora-hipotecante pretende obter **tutela de urgência para que seja imposto à credora-hipotecária, de imediato, dever de levantamento da hipoteca. Probabilidade do direito apregoadado não comprovada, porque inexistente prova firme de recusa da credora e certeza do cumprimento da obrigação de base. Ausência também do risco de dano irreversível. Requisitos da tutela de urgência ausentes (CPC, art. 300 "caput"). Valor da causa que deve corresponder ao valor atualizado do crédito relativo ao contrato de hipoteca ou ao valor do imóvel que se pretende liberar, o que for menor, por representar o proveito econômico***

pretendido (CPC, art. 292, II). Decisão agravada mantida. Recurso de agravo de instrumento não provido”. (TJSP – Agravo de instrumento nº 2240037-85.2022.8.26.0000 – Rel. Des. Marcondes D'Angelo – 25ª Câmara de Direito Privado – Julgado em 01.03.2023 – grifei).

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação de Obrigação de Fazer. DECISÃO que indeferiu o pedido de tutela de urgência para determinar a baixa da hipoteca. INCONFORMISMO dos autores deduzido no Recurso. EXAME: Ausência de demonstração dos requisitos autorizadores da tutela de urgência. Inteligência do artigo 300 do Código de Processo Civil. Caso que está a exigir o desenvolvimento regular do contraditório, com a dilação probatória adequada. Decisão mantida. RECURSO NÃO PROVIDO” (TJSP – Agravo de instrumento nº 2124284-85.2019.8.26.0000 – Rel. Des. Daise Fajardo Nogueira Jacot – 27ª Câmara de Direito Privado – Julgado em 27.02.2020).

Destarte, uma vez que não preenchidos neste momento processual os requisitos autorizadores da tutela antecipada, previstos no artigo 300 do Código de Processo Civil, deve ser mantida a respeitável decisão agravada. A questão, contudo, poderá oportunamente ser reexaminada pelo Magistrado que conduz o processo em primeira instância, após a instrução probatória, momento no qual será com segurança, observados os elementos e argumentações a serem trazidas aos autos pelo espólio agravado.

Isto posto, **NEGA-SE PROVIMENTO**



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

ao agravo de instrumento, nos termos da fundamentação.

ANA LUIZA VILLA NOVA

Relatora