



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

2025.0000438776

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2020433-20.2025.8.26.0000, da Comarca de Bauru, em que são agravantes MARCELA SUEMI YANASE GRANDINI e MOACIR GRANDINI CARLOS, são agravados ALPHAVILLE BAURU SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, ALPHAVILLE URBANISMO S/A e ALPHAVILLE SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Deram provimento ao recurso. V. U., de conformidade com o voto da relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ALVARO PASSOS (Presidente sem voto), HERTHA HELENA DE OLIVEIRA E JOSÉ CARLOS FERREIRA ALVES.

São Paulo, 6 de maio de 2025.

ANA PAULA CORRÊA PATIÑO

Relatora

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

Agravo de Instrumento nº 2020433-20.2025.8.26.0000

Agravantes: Marcela Suemi Yanase Grandini e Moacir Grandini Carlos

**Agravados: Alphaville Bauru Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda,
Alphaville Urbanismo S/A e Alphaville Serviços Imobiliários Ltda**

**MM. Juíza de Direito: ANA CAROLINA ACHOA AGUIAR SIQUEIRA DE
OLIVEIRA**

Comarca de Bauru - Foro de Bauru - 3ª Vara Cível

Voto nº 5933

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. COMPRA E VENDA. TUTELA DE URGÊNCIA.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo de Instrumento interposto contra decisão que indeferiu tutela de urgência para suspender a exigibilidade de parcelas referentes à compra de imóvel e impedir a negativação dos nomes dos agravantes até a outorga da escritura ou rescisão contratual.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão consiste em verificar a probabilidade do direito dos agravantes e o perigo de dano, justificando a concessão da tutela de urgência para autorizar o depósito em juízo das parcelas do imóvel.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A parte autora comprovou a aquisição do imóvel e o cumprimento das obrigações contratuais. 4. Existência de averbação de indisponibilidades na matrícula do imóvel, evidenciando a probabilidade do direito e o perigo de dano, justificando o deferimento da tutela de urgência.

IV. DISPOSITIVO E TESE

5. DECISÃO REFORMADA – RECURSO PROVIDO.

Tese de Julgamento: “A probabilidade do direito e o perigo de dano justificam a concessão da tutela de urgência.”

Legislação Citada: CPC, art. 300.

Vistos.

Trata-se de Recurso de Agravo de Instrumento interposto por Marcela Suemi Yanase Grandini e outro contra a r.



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

decisão de e-fls. 270/272 que, nos autos da ação de obrigação de fazer, com pedido subsidiário de rescisão contratual ajuizada contra Alphaville Serviços Imobiliários Ltda. e outros, indeferiu a tutela de urgência pleiteada pelos Agravantes para suspender a exigibilidade das parcelas e valores referentes à compra do imóvel, bem como para determinar que as Agravadas se abstenham de cobrar e negativar o nome dos Agravantes nos órgãos de proteção ao crédito, até a outorga definitiva da escritura do imóvel ou até a rescisão contratual por culpa exclusiva das rés.

Irresignados, insurgem-se os Autores, sustentando que celebraram, em 22 de dezembro de 2022, Contrato de Compra e Venda com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia referente ao imóvel descrito na inicial e que, apesar de estarem cumprindo suas obrigações contratuais, as Rés não cumpriram com o compromisso de outorgar a escritura definitiva do imóvel. Afirmam a existência de indisponibilidades averbadas na matrícula do bem, que inviabilizam a regularização da situação. Requerem a antecipação da tutela de urgência para suspender a exigibilidade das cobranças, além de impedir que as Agravadas negativem o nome dos Agravantes perante os órgãos de proteção ao crédito, até a outorga definitiva da escritura do imóvel ou até o deslinde da ação. Subsidiariamente, pleiteiam autorização para depositar em juízo as parcelas referentes à compra do imóvel.

Presentes os requisitos, foi possível o juízo positivo de admissibilidade, sendo o recurso recebido com a concessão de efeito ativo (e-fls. 210/211), estando ele em condições de julgamento.

Contraminuta de agravo pelo não provimento ao recurso (e-fls. 224/231).

É o relatório.



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Fundamento e decido.

Cuida-se de ação em que os Autores alegam que celebraram, em 22 de dezembro de 2022, Contrato de Compra e Venda com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia referente ao imóvel descrito na inicial e que, apesar de estarem cumprindo suas obrigações contratuais, as Agravadas não cumpriram com o compromisso de outorgar a escritura definitiva do imóvel. Afirmam a existência de indisponibilidades averbadas na matrícula do bem, que inviabilizam a regularização da situação. Requerem a antecipação da tutela de urgência para suspender a exigibilidade das cobranças, além de impedir que as Agravadas negativem o nome dos Agravantes perante os órgãos de proteção ao crédito, até a outorga definitiva da escritura do imóvel ou até o deslinde da ação. Subsidiariamente, pleiteiam autorização para depositar em juízo as parcelas referentes à compra do imóvel.

Inicialmente, não há que se falar em ilegitimidade passiva da Agravada, já que ela figura como anuente no contrato de compra e venda do imóvel, como se verifica no documento de e-fls. 36 dos autos principais.

Consoante a dicção do art. 300, caput e § 2º, do Código de Processo Civil, a tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito (*fumus boni iuris*) e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo (*periculum in mora*), podendo ser concedida inclusive liminarmente, ou seja, sem a apresentação de contraditório, quando do convencimento do Juízo oficiante do preenchimento dos requisitos autorizadores.

Tal prestação jurisdicional é concedida com fulcro em juízo prévio de verossimilhança, que é admitido com o fim de inibir rapidamente violação ou ameaça a direito. No ensino de Luiz Marinoni, "*quando a*



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

possibilidade de elucidação não é plena e assim não há como exigir uma “convicção de certeza”, basta a “verossimilhança preponderante”, sob pena de serem negadas as peculiaridades do direito material e, dessa maneira, a possibilidade de uma efetiva tutela jurisdicional”.

Da análise dos autos, verifica-se que a parte autora comprovou a aquisição do imóvel descrito na inicial, bem como o cumprimento de suas obrigações contratuais no que se refere ao pagamento do preço de aquisição e das taxas condominiais. Por outro lado, nota-se a existência de averbação de sete indisponibilidades na matrícula do imóvel a requerimento de ordens judiciais, que impedem a outorga da escritura pública em favor dos compradores.

Diante disso, resta clara a existência de probabilidade de direito e de perigo de dano, requisitos necessários à concessão da tutela de urgência, vez que a parte autora resta impossibilitada de usufruir da propriedade adquirida, a despeito do cumprimento de suas obrigações. Ressalta-se que o depósito em juízo dos valores assegura que nenhuma das partes seja lesada ao final do processo, já que o valor restará garantido para levantamento em favor da parte vendedora.

Dessa forma, sendo evidente a probabilidade do direito alegado e o perigo de dano, é prudente que se mantenham a tutela de urgência na forma fixada, ao menos até a prolação da r. sentença, na qual o Juízo de Primeiro Grau analisará livremente todas as provas trazidas àqueles autos e proferirá, certamente, decisão escorreita, fundamentada em provas produzidas sob o crivo do contraditório.

Assim, respeitado o entendimento contrário, REFORMO a r. decisão para AUTORIZAR o depósito em juízo das parcelas referentes à compra do imóvel, atualmente no valor de R\$ 9.706, bem como a



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

taxa condominial, no valor de R\$ 874,45, até o deslinde final da ação.

Ressalte-se que as questões referentes ao mérito do processo deverão ser enfrentadas no momento oportuno pelo Juízo *a quo*, em sede de cognição exauriente, a partir das provas produzidas pelas partes sob o crivo do contraditório.

Ficam as partes cientificadas de que o julgamento dos embargos de declaração, eventualmente opostos em face do presente acórdão, será realizado nos termos da Resolução nº 549/2011, do Órgão Especial desta Corte, publicada no DJe de 25 de agosto de 2011, facultada a manifestação contrária, em 10 dias.

Para viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e especial, considero prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando o entendimento pacificado pelo C. Superior Tribunal de Justiça de que, tratando-se de prequestionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida (STJ).

Isto posto, por meu voto, **DOU PROVIMENTO** ao Agravo de Instrumento, nos termos da fundamentação.

CORRÊA PATIÑO
Relatora