



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE PARANAPANEMA

FORO DE PARANAPANEMA

VARA ÚNICA

Rua Dr. Fortunato Martins de Camargo, 610, Centro - CEP 18720-000,

Fone: (14)3713-1146, Paranapanema-SP - E-mail: paranap@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

**DECISÃO**

Processo Digital nº: **1000552-80.2022.8.26.0420**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível - Espécies de Contratos**  
 Requerente: **Guilherme de Cerqueira Ribeiro Caruso Silva**  
 Requerido: **Cooperativa Habitacional Central do Brasil Coohabras**

Tramitação prioritária

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **DIOGO DA SILVA CASTRO**

Vistos.

1) Considerando que o valor da causa atinge elevado montante de R\$ 900.000,00, defiro o parcelamento da taxa de distribuição em 06 (seis) parcelas, nos termos do art. 98, §6º, do CPC.

2) Passo à análise o pleito liminar.

Alega o autor, em breve síntese, que realizou contrato de compra e venda com Ricardo Benedicto Chaves para aquisição de 08 lotes do loteamento Fazenda São José, denominado "Jardim Por do Sol", que se encontra em nome da requerida, mas de propriedade de Ricardo, após concretização no preço de 200.000 unidades de criptomoedas, no valor de R\$ 900.000,00 (novecentos mil reais) o requerido estaria se recusando a assinar a transferência dos lotes negociados, além das demais razões exposta na exordial.

O pedido cautelar subsidiário deduzido pelo autor comporta acolhimento.

A tutela de urgência de natureza antecipada, prevista no artigo 300 do Novo Código de Processo Civil, exige, para a sua concessão, a presença de elementos que evidenciem a probabilidade do direito, além do perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo. Implica dizer: deve haver nos autos elementos suficientemente fortes que possibilitem a formação de convicção da probabilidade de sucesso para o demandante, além do perigo da demora.

Registre-se que, quando o pedido de tutela antecipada visa sua concessão "*inaudita altera pars*", os requisitos para o seu deferimento devem estar demonstrados de forma indubitável e com maior robustez, por tratar-se de medida de caráter excepcional.

No caso em apreço, encontram-se presentes os requisitos necessários para a concessão da tutela de urgência.

Os argumentos trazidos pela parte autora, bem como a análise dos documentos apresentados, evidencia a probabilidade do direito material necessário à obtenção da tutela cautelar requerida. Além disso, tal medida não se confunde com ato construtivo, nem com o esvaziamento da instrução processual, tendo por escopo evitar eventual prejuízo às partes e informar terceiros de boa-fé acerca do litígio existente. Ou seja, seu deferimento não enseja indisponibilidade de eventual patrimônio.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE PARANAPANEMA

FORO DE PARANAPANEMA

VARA ÚNICA

Rua Dr. Fortunato Martins de Camargo, 610, Centro - CEP 18720-000,

Fone: (14)3713-1146, Paranapanema-SP - E-mail: paranap@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

Neste sentido:

Agravo de instrumento. Ação de adjudicação compulsória. Decisão que indeferiu pedido do autor de expedição de ofício ao cartório imobiliário para realização de averbação sobre o imóvel objeto da lide, de modo a se assinalar sua indisponibilidade. Inconformismo do autor, que pretende a realização de averbação premonitória. Medida prevista no art. 828 do Código de Processo Civil que também é pertinente no processo de conhecimento. Verossimilhança das alegações tecidas pelo requerente. Inexistência de óbice à referida averbação. Observa-se, contudo, que tal medida não tem caráter constritivo, não ensejando indisponibilidade ou qualquer limitação aos direitos do réu, proprietário registral. Recurso provido, com observação. (TJ-SP - AI: 20389565620208260000 SP 2038956-56.2020.8.26.0000, Relator: Maria de Lourdes Lopez Gil, Data de Julgamento: 17/07/2020, 7ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 17/07/2020).

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Pretensão de averbação premonitória no registro de imóvel na fase de conhecimento, a título de antecipação de Tutela – Possibilidade, por aplicação analógica do art. 828 combinado com o art. 300, ambos do Código de Processo Civil – Verossimilhança das alegações – Negócio realizado a partir de anúncio na OLX – Corréus que não seriam proprietários do imóvel negociado – Existência de outras demandas contra os corréus – Preservação do direito do autor e de terceiros – Expedição de certidão, nos termos do art. 828 do Código de Processo Civil, autorizada a averbação a ser realizada pelo autor, sem prejuízo de reexame, na origem, após formação do contraditório. (TJ-SP - AI: 21086788020208260000 SP 2108678-80.2020.8.26.0000, Relator: Jayme de Oliveira, Data de Julgamento: 30/11/2020, 29ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 30/11/2020)

Diante disso, **DEFIRO** o pedido subsidiário de tutela de urgência para o fim de averbar a existência da presente ação nas matrículas dos lotes indicados na exordial, qual seja, 08 Lotes localizados na Fazenda São José, denominado Jardim Por do Sol de propriedade de Ricardo Benedito Chaves – CPF: 067.967.648-11 em nome da Cooperativa Habitacional Central do Brasil – COOHABRAS – CNPJ: 13.365.217-00-47:

Lote nº 20 da Quadra 02; Lote nº 21 da Quadra 02; Lote nº 03 da Quadra 08;

Lote nº 01 da Quadra 10; Lote nº 02 da Quadra 10; Lote nº 16 da Quadra 10;

Lote nº 01 da Quadra 11 e Lote nº 03 da Quadra 14.

**Para ser possível o cumprimento liminar, deverá apresentar o número das matrículas dos imóveis acima. O ofício deverá ser encaminhado pelo próprio interessado, sem prejuízo de eventual custas.**

**3)** Com o recolhimento das diligências, Cite-se e intime-se o requerido para contestar o feito no prazo de 15 (quinze) dias úteis.

Intime-se.

Paranapanema, 05 de setembro de 2022.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE PARANAPANEMA**

**FORO DE PARANAPANEMA**

**VARA ÚNICA**

Rua Dr. Fortunato Martins de Camargo, 610, Centro - CEP 18720-000,

Fone: (14)3713-1146, Paranapanema-SP - E-mail: paranap@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,  
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**