



AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº.0003372-34.2016.8.14.0000  
AGRAVANTE: SISTEMAS FLORESTAIS SUSTENTÁVEIS DO BRASIL LTDA.  
ADVOGADO: MARCELO AUGUSTO TEIXEIRA DE BRITO NOBRE, OAB/PA N. 11.260  
ADVOGADO: GUSTAVO C. CAVALEIRO DE MACEDO PEREIRA, OAB/PA N. 14.816  
ADVOGADO: LUIS ANTONIO MONTEIRO DE BRITO, OAB/PA N. 19.905  
AGRAVADO: M 2000 MADEIRAS LTDA.  
AGRAVADO: STENIO OLIVEIRA GONDIN  
ADVOGADO: NILSON ROCHA NEGRÃO, OAB/PA N. 10.852  
ADVOGADO: REYNALDO JORGE CALICE AUAD, OAB/PA N. 12.591  
ADVOGADO: YAN MAIA AUAD, OAB/PA N. 21.626  
RELATORA: DESEMBARGADORA MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES  
EXPEDIENTE: 4ª CAMARA CÍVEL ISOLADA

#### EMENTA

AGRAVO DE INSTRUMENTO - DECISÃO RECORRIDA QUE INDEFERIU A LIMINAR PLEITEADA PELA EMPRESA AGRAVANTE – PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA DO AGRAVADO SR. STENIO OLIVEIRA GONDIN SUSCITADA EM SEDE DE CONTRARRAZÕES, REJEITADA.

MÉRITO DO AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO ORIGINÁRIA DE OBRIGAÇÃO DE FAZER VISANDO O CUMPRIMENTO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA FIRMADO ENTRE AS PARTES – CONDICIONANTE DO PAGAMENTO DA 1ª PARCELA ACORDADA AO CUMPRIMENTO INTEGRAL DOS PEDIDOS ANTECIPATÓRIOS – INCABIMENTO – AUSÊNCIA DE BOA FÉ CONTRATUAL – EXCEÇÃO DE CONTRATO NÃO CUMPRIDO – AUSÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO NESSE MOMENTO PROCESSUAL – NECESSIDADE DE EXAUSTIVA DILAÇÃO PROBATÓRIA NO DECORRER DA INSTRUÇÃO – AVERBAÇÃO DA LIDE NA MATRICULA DO IMÓVEL – POSSIBILIDADE – AUSÊNCIA DE PREJUÍZO ÀS PARTES – PRINCÍPIO DA PUBLICIDADE – OBSERVÂNCIA – PODER GERAL DE CAUTELA – INDISPONIBILIDADE DO BEM – AUSÊNCIA DE ELEMENTOS SUFICIENTES EM JUÍZO DE COGNIÇÃO SUMÁRIA - RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO PELOS FUNDAMENTOS CONSTANTES DO VOTO – DECISÃO POR MAIORIA ABSOLUTA.

1. Decisão de piso que indeferiu o pedido liminar em sede de Ação de Obrigação de Fazer ajuizada pela empresa agravante, entendendo restarem ausentes os requisitos para tanto.
2. Prima facie, em que pese a questão preliminar suscitada em sede de contrarrazões não ter sido objeto de análise da decisão agravada, impende ressaltar que a mesma fora arguida pelo agravado em sede de contestação, juntada aos presentes autos (fls.477-507) e refutada em réplica pela empresa agravante (fls.866-886), garantido o contraditório, e ainda por tratar-se de condição da ação, matéria apreciável em qualquer grau de jurisdição, em razão do alto grau de incidência da ordem pública, não incorrendo, portanto, em supressão de instância.



2.1. Preliminar de Ilegitimidade Passiva do segundo Agravado Stenio Oliveira Gondim. A inclusão do mesmo no polo passivo da demanda sob exame, decorre de sua livre manifestação de vontade pactuada nos termos da cláusula 13.8 do contrato firmado entre as partes.

2.2. Responsabilização pessoal do Sr. Stenio pelo cumprimento de obrigação específica de garantia, não havendo, portanto, que se falar em ilegitimidade daquele para figurar no polo passivo da demanda.

2.3. Assinatura do Sr. Stenio às fls. 79-88 enquanto representante da empresa, o que faz presumir tenha conhecimento das cláusulas, inclusive aquela em que se obriga pessoalmente, não havendo necessidade de gerar campo específico para mais uma assinatura no referido pacto, razão pela qual o reconhecimento da legitimidade do mesmo é imperativo. **PRELIMINAR REJEITADA.**

3. Mérito Recursal.

3.1. Exigência legal acerca da plausibilidade do direito material invocado e perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo. Inocorrência, nesse momento processual.

3.2. Contrato de promessa de compra e venda de uma planta industrial completa. Inadimplemento das obrigações acordadas no pacto. Ausência do pagamento pela empresa agravante da 1ª parcela do contrato.

3.3. Condicionante do depósito em juízo referente a 1ª parcela ao deferimento de todos os pleitos antecipatórios. Ausência de demonstração de boa fé contratual apta a fundamentar a aplicação mediata da exceção de contrato não cumprido. Voluntariedade de fazer cumprir o contrato inexistente nessa instância recursal.

3.4. Risco ao resultado útil do processo não verificado em cognição sumária. Agravante que não despendeu qualquer valor à empresa agravada. Conjunto probatório, até então disponível, não se apresenta suficiente para demonstrar o alegado prejuízo decorrente de operação de crédito e contratação de pessoal.

3.5. Necessidade de farta dilação probatória no decorrer da instrução processual, face a complexidade dos fatos que a envolve.

3.6. Pedido de averbação da demanda na matrícula do imóvel descrito na exordial que não causa prejuízo as partes. Princípio da publicidade. Observância. Poder geral de cautela conferido ao magistrado, a fim de resguardar o resultado útil dos atos decisórios.

3.7. Indisponibilidade do bem em si. Ausência de elementos suficientes a autorizar a restrição de alienação do imóvel, porquanto necessário seja estabelecida a instrução processual regular. A averbação da existência da demanda junto à matrícula do imóvel discutido já é suficiente a resguardar os interesses da parte-autora e de terceiros de boa-fé. Possibilidade de reexame do pedido no juízo de origem, a partir de novos elementos de ponderação. 4. Recurso Conhecido e Parcialmente Provido, para tão somente deferir o pedido de averbação da existência da presente demanda na matrícula do imóvel objeto do litígio, nos termos do que dispõe o art. 167, inciso I, item 21, da Lei n. 6.015/73, mantendo a decisão vergastada nos demais termos. Decisão por Maioria Absoluta.

Vistos, relatados e discutidos estes autos de AGRADO DE INSTRUMENTO, tendo agravante SISTEMAS FLORESTAIS SUSTENTÁVEIS DO BRASIL LTDA.



e agravados M 2000 MADEIRAS LTDA. E STENIO OLIVEIRA GONDIN.

Acordam Excelentíssimos Senhores Desembargadores, membros da 4ª Câmara Cível Isolada deste Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Pará, em turma, por Maioria Absoluta, DAR PARCIAL PROVIMENTO AO AGRAVO DE INSTRUMENTO, nos termos do voto da Excelentíssima Desembargadora-Relatora Maria de Nazaré Saavedra Guimarães. O julgamento foi presidido pela Desembargadora Maria Elvina Gemaque Taveira. Turma Julgadora: Desembargadora Maria de Nazaré Saavedra Guimarães, Desembargador Luiz Gonzaga da Costa Neto, Desembargadora Maria Elvina Gemaque Taveira.

Belém (PA), 30 de maio de 2016.

**MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES**  
Desembargadora – Relatora

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº.0003372-34.2016.8.14.0000

AGRAVANTE: SISTEMAS FLORESTAIS SUSTENTÁVEIS DO BRASIL LTDA.

ADVOGADO: MARCELO AUGUSTO TEIXEIRA DE BRITO NOBRE, OAB/PA N. 11.260

ADVOGADO: GUSTAVO C. CAVALEIRO DE MACEDO PEREIRA, OAB/PA N. 14.816

ADVOGADO: LUIS ANTONIO MONTEIRO DE BRITO, OAB/PA N. 19.905

AGRAVADO: M 2000 MADEIRAS LTDA.

AGRAVADO: STENIO OLIVEIRA GONDIN

ADVOGADO: NILSON ROCHA NEGRÃO, OAB/PA N. 10.852

ADVOGADO: REYNALDO JORGE CALICE AUAD, OAB/PA N. 12.591

ADVOGADO: YAN MAIA AUAD, OAB/PA N. 21.626

RELATORA: DESEMBARGADORA MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES

EXPEDIENTE: 4ª CAMARA CÍVEL ISOLADA

### RELATÓRIO

Tratam os presentes autos de Agravo de Instrumento com pedido de efeito suspensivo ativo interposto por SISTEMAS FLORESTAIS SUSTENTÁVEIS DO BRASIL LTDA. contra decisão interlocutória proferida pelo Juízo da 1ª Vara Cível e Empresarial de Icoaraci (fls. 985-937/versos) que, nos autos da



ACÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER E DAR, CUMULADA COM INDENIZATÓRIA E PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA (Proc. n. 0074652-78.2015.8.14.0201) ajuizada por si, indeferiu o pedido de antecipação da tutela, face a ausência de comprovação dos requisitos legais, tendo como ora agravados M 2000 MADEIRAS LTDA. e STENIO OLIVEIRA GONDIN.

Consta das razões recursais deduzidas pela empresa agravante que ingressou com a ação mencionada alhures, face o inadimplemento contratual dos ora agravados, a fim de que os mesmos possam ser condenados a cumprir obrigações específicas firmadas no contrato de compra e venda de uma planta industrial, descrita na exordial, visando o desenvolvimento comercial no ramo madeireiro.

Sustenta que os recorridos teriam descumprido diversas cláusulas contratuais, em especial em relação a regularidade da empresa objeto do negócio jurídico junto aos órgãos competentes, bem como a obrigatoriedade de cessão pela empresa agravada de seus direitos para a agravante dos contratos que mantinha com terceiros, razão pela qual não efetuou o pagamento referente a primeira parcela prevista, o que entende ser lícito e legítimo, considerando que este estava condicionado ao prévio adimplemento de outras obrigações dos recorridos.

Pugna a empresa recorrente pela concessão de efeito suspensivo ativo, ao presente recurso, sob o argumento de estarem presentes os requisitos para tanto, requerendo a imediata expedição de ofício para anotação da existência da presente demanda na matrícula do imóvel descrito na exordial, visando a indisponibilidade do bem, face o perigo iminente de fraude processual com alienação indevida daquele.

Na mesma sede, pugna pela reintegração na posse do imóvel, asseverando que teria sido esbulhado pelos agravados, requerendo ainda que seja determinada a continuidade do procedimento de licenciamento iniciado pela agravante junto a Secretaria do Meio Ambiente e Sustentabilidade-SEMAS, independentemente de intervenção dos agravados, bem como para que seja estabelecido prazo não superior a 05 (cinco) dias para que a empresa agravada ceda imediatamente sua posição nos contratos constantes da cláusula 2.5, sob pena de multa.

Subsidiariamente, requer, em caso de não acolhimento dos pedidos acima citados, que o depósito judicial da primeira parcela acordada, no valor de R\$ 2.200.000,00 (dois milhões e duzentos mil reais), seja condicionado ao integral cumprimento da tutela antecipada pleiteada, e, no mérito, o provimento integral do recurso, com o consequente deferimento da tutela antecipada pretendida.

Regularmente distribuído, coube-me a relatoria do feito. (fls. 943).

Às fls. 945-945/verso, fora indeferido o efeito suspensivo pleiteado pela empresa agravante.

Em contrarrazões (fls. 947-974), os agravados pugnam pelo improvimento do recurso e consequente manutenção da decisão recorrida.

É o relatório devidamente apresentado ao Presidente da Câmara para inclusão em pauta de julgamento.



## VOTO

Avaliados os pressupostos de admissibilidade recursal, tenho como regularmente constituídos, razão pela qual conheço do recurso, passando a proferir voto. Prima facie, em que pese a questão preliminar suscitada em sede de contrarrazões não ter sido objeto de análise da decisão agravada, impende ressaltar que a mesma fora arguida pelo agravado em sede de contestação, juntada aos presentes autos (fls.477-507) e refutada em réplica pela empresa agravante (fls.866-886), garantido o contraditório, e ainda por tratar-se de condição da ação, matéria apreciável em qualquer grau de jurisdição, em razão do alto grau de incidência da ordem pública, não incorrendo, portanto, em supressão de instância, passo a sua apreciação:

**PRELIMINAR: ILEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM DO AGRAVADO STENIO OLIVEIRA GONDIM**

Consta das contrarrazões apresentadas pelos ora recorridos a alegação de que o Sr. Stenio Oliveira Gondim, na qualidade de representante legal da empresa agravada, seria parte ilegítima na presente demanda, sob o argumento de que a quando do contrato de Promessa de Compra e Venda descrito na inicial, este figura tão somente como representante da



promitente vendedora, ressaltando ainda que a pessoa jurídica M. 2000 Madeiras Ltda. Possui personalidade jurídica e autonomia patrimonial, oportunidade em que requer a exclusão daquele da lide.

Em análise do feito, verifica-se que consta do contrato de Promessa de Compra e Venda firmado entre as partes (fls. 79-88), cláusula 13.8, in verbis:

13.8 Como condição para formar o presente Contrato, a VENDEDORA e seu Quotista Sr. Stenio Gondim fornecerão garantias suficientes e aceitáveis pela COMPRADORA para proteger todos e quaisquer riscos e contingências, incluindo, mas não limitado, aos reportados no Anexo IV-Due Diligence, e registrar a garantia em favor da COMPRADORA em relação à Barca Rainha Sofia (e se necessário) TUGNAME em termos aceitáveis para a COMPRADORA. As garantias deverão ser outorgadas segundo os termos e condições aceitáveis pela COMPRADORA, sujeita a suspensão de pagamentos futuros e como condição para a liberação de qualquer pagamento futuro devido pela COMPRADORA à VENDEDORA, nos termos da cláusula 7 deste Contrato. (Grifos nossos).

Embora seja sabido que a sociedade Ltda. possui patrimônio autônomo, e personalidade jurídica própria, in casu, a inclusão do Sr. Estenio Oliveira Gondim no polo passivo da demanda sob exame, decorre de sua livre manifestação de vontade pactuada nos termos da cláusula 13.8 acima transcrita.

Nesse sentido, tem-se que o Sr. Stenio se responsabiliza pessoalmente pelo cumprimento de obrigação específica de garantia, não havendo, portanto, que se falar em ilegitimidade daquele para figurar no polo passivo da demanda.

No mais conforme contrato juntado às fls. 79-88, consta a assinatura do Sr. Stenio, enquanto representante da empresa, o que faz presumir tenha conhecimento das cláusulas, inclusive aquela em que se obriga pessoalmente, não havendo necessidade de gerar campo específico para mais uma assinatura no referido pacto, razão pela qual o reconhecimento da legitimidade do mesmo é imperativo.

#### DISPOSITIVO

Ante o exposto, REJEITO a preliminar.

#### MÉRITO

Cinge-se à controvérsia recursal à presença ou não dos requisitos autorizadores da concessão da medida antecipatória pleiteada pela empresa agravante.

Analisando detidamente os autos, tem-se que a demanda originária trata de Ação de Obrigação de Fazer e Dar, cumulada com indenizatória e pedido de antecipação dos efeitos da tutela, visando o cumprimento do contrato firmado entre as partes, que objetiva a compra e venda de uma planta industrial descrita no referido contrato, bem como uma série de obrigações a serem cumpridas nos termos estabelecidos no instrumento.

Voltando-nos a apreciação do feito, verifica-se que a decisão agravada, indeferiu o pleito antecipatório, entendendo restarem ausentes os



requisitos autorizadores da tutela pretendida pelo ora agravante, face a ausência de boa-fé objetiva, assim como os deveres de cooperação e lealdade, aparentemente, não cumpridos, acabam tornando nebulosa a prova que deveria ser inequívoca... (fls. 985-937/versos).  
Senão vejamos o que dispõe o art. 300 NCPC/2015:

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.

Vê-se, portanto, que a Lei Processual exige elementos que evidenciem a plausibilidade do direito invocado, assim como o perigo de dano ou risco ao resultado útil do feito. Tais requisitos não encontram-se presentes na situação levantada nessa sede pela empresa ora agravante, senão vejamos:

In casu, é incontroverso que o contrato de promessa de compra de uma planta industrial completa, firmado entre as partes, objetivava a aquisição de um imóvel (cláusula 2.1), compra e venda de todos os equipamentos da planta industrial e a Propriedade (cláusula 2.2), um maquinário industrial (cláusula 2.3), licenças para operacionalização da indústria (cláusula 2.4) e cessão pela vendedora/agravada, para a compradora/agravante de contratos (cláusula 2.5) (fls. 79-88).

Ocorre que, com o inadimplemento das obrigações assumidas pelos agravados, a primeira parcela do valor acordado entre as partes não fora efetivada, oportunidade em que o agravante ingressou com a demanda anteriormente citada, que teve seu pedido de antecipação de tutela indeferido pelo magistrado de piso, razão pela qual interpôs o presente recurso.

Examinando perfunctoriamente o feito, tem-se que, o recorrente condiciona, subsidiariamente, em caso de não atendimento aos seus pleitos, o pagamento da primeira parcela acordada, no valor de R\$ 2.200.000,00 (dois milhões e duzentos mil reais) ao cumprimento integral dos pedidos antecipatórios.

A proposta apresentada, nessa sede recursal, qual seja, de efetivação do pagamento do valor correspondente à 1ª parcela, não se consubstancia em demonstração de boa-fé contratual apta a fundamentar a aplicação mediata da exceção de contrato não cumprido, vez que não se dá por voluntariedade de fazer cumprir o contrato, mas como condicionante, e apenas como contrapartida ao cumprimento de eventual determinação judicial para a execução das obrigações que sustenta assumidas e imotivadamente não cumpridas pela outra parte.

Ora, não se vislumbra, nesse momento processual, o princípio norteador das relações contratuais em nosso ordenamento jurídico vigente, qual seja a boa-fé objetiva, que, por sua vez, incumbe as partes obrigações desde o início da relação contratual, de modo que, nem os agravados nem a empresa agravante demonstraram a execução da promessa de compra e venda com a boa-fé necessária.

Ademais, a empresa ora recorrente não poderia justificar o inadimplemento da sua obrigação em arcar com o pagamento acordado com a parte adversa, em razão do descumprimento dos agravados em seus respectivos deveres, nem tampouco condicionar o referido pagamento ao cumprimento



integral dos pedidos feitos por si em sede de tutela, vez que não consta do contrato de promessa de compra e venda juntado aos autos (fls. 79-88) as referidas imposições.

De outro lado, no que se refere ao perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo, também acertada a decisão agravada, considerando que a empresa recorrente não despendeu qualquer valor para os agravados referente ao contrato firmado, ao contrário, condiciona o pagamento do valor, já nas razões do presente recurso, ao deferimento dos pedidos constantes do tópico referente a tutela antecipatória.

Somado a isso, o conjunto probatório, até então disponível, não se apresenta suficiente para demonstrar o alegado prejuízo decorrente de operação de crédito e contratação de pessoal.

Outrossim, em que pese a farta documentação trazida em anexo, não restou provado de maneira eficaz, nesse momento processual, se cabe a uma das partes invocar o art. 476 do Código Civil, ou seja, a exceção do contrato não cumprido, sobretudo para fins de autorizar determinação judicial nos termos que pugna em sua exordial.

Destarte, conforme ressaltado em momentos anteriores, a própria natureza da lide principal impõe a realização de exaustiva instrução probatória, haja vista a complexidade dos fatos que a envolvem, não sendo os documentos que formam o presente instrumento hábeis a demonstrar, de forma inequívoca e de plano, os fatos que sustentam a pretensão recursal, sobretudo considerando que a mesma se consubstancia na ordem de diversas determinações, dentre elas, a reintegração da empresa agravante na posse do imóvel descrito na inicial, a cessão de contratos com outras empresas, transferências de licenças e documentações previstas em legislação ambiental, assim como indisponibilidade de bens da empresa agravada, a qual impõe-se cautela, mesmo diante de eventual garantia real oferecida pela parte.

Desta feita, resta inviável, pelo menos sem a instauração de instrução capaz de elucidar as asserções postas pela empresa recorrente, o deferimento do pedido liminar, de modo que descabe alterar o juízo lançado na decisão hostilizada, por se mostrar, no momento, em conformidade com a realidade jurídico-probatória existente no feito.

Corroborando com o entendimento supra, vejamos o precedente:

**EMENTA: CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO ORDINÁRIA. DECISÃO INTERLOCUTÓRIA QUE NEGOU A ANTECIPAÇÃO DOS EFEITOS DA TUTELA. PEDIDO LIMINAR CONSISTENTE EM OBRIGAÇÃO DE FAZER NO SENTIDO DE ESCRITURAR DEFINITIVAMENTE O IMÓVEL EM FAVOR DO AGRAVANTE/AUTOR, MEDIANTE CAUÇÃO REAL OU FIDEJUSSÓRIA. EXISTÊNCIA DE CONTROVÉRSIA ACERCA DA QUITAÇÃO DO IMÓVEL. AUSÊNCIA DOS REQUISITOS CONSTANTES NO ART. DO . RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. (AI n. da 2ª Câmara Cível do TJRN. Relª. Drª. Maria Zeneide Bezerra (Juíza Convocada), julgamento em 17/11/2009). (Grifos nossos).**

Nesse sentido, havendo discussão ainda em trâmite sobre a própria relação contratual que vincula as partes, notadamente diante do estabelecimento de obrigações mútuas e recíprocas, cuja conjuntura fática não se revela clara



no presente instante processual, descabe autorizar o deferimento imediato das obrigações pretendidas pela recorrente, de sorte que inexistente possibilidade de inferir sobre a plausibilidade de suas alegações, não estando o conjunto probatório formado com elementos necessários à regular caracterização do fato constitutivo do direito vindicado nesta instância recursal.

Por fim, insta ressaltar que o pedido de averbação da lide na matrícula junto ao registro de imóveis não causa prejuízo às partes, atendendo ao princípio da publicidade.

Aliás, o provimento ora postulado equipara-se àquele previsto no artigo 615-A do CPC/73, acrescentado pela Lei n.º /2006, nas execuções, que guarda correspondência com o art. 799, inciso IX e art. 828, ambos do NCPC/2015 in verbis:

Art. 799, IX- Proceder à averbação em registro público do ato de propositura da execução e dos atos de constrição realizados, para conhecimento de terceiros.

Art. 828. O exequente poderá obter certidão de que a execução foi admitida pelo juiz, com identificação das partes e do valor da causa, para fins de averbação no registro de imóveis de veículos ou de outros bens sujeitos a penhora, arresto ou indisponibilidade.

Em que pese o fato de não estarmos diante de uma execução, o poder geral de cautela garantido ao julgador o autoriza a deferir medida na qual se busque resguardar o resultado útil dos atos decisórios proferidos na demanda.

É exatamente o que ocorre no caso vertente, já que a anotação pretendida poderá garantir a preservação do bem objeto do feito, de sorte que, a aludida anotação não representa qualquer prejuízo os recorridos, eis que, consoante sustentado alhures, a medida cautelar se limita à averbação, na matrícula do bem objeto do contrato de promessa de compra e venda às fls. 79-88, da existência do presente litígio.

Acerca da questão, registram-se os julgados:

**PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. IMÓVEL OBJETO DE AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. AVERBAÇÃO DA EXISTÊNCIA DA AÇÃO NO REGISTRO DE IMÓVEIS. ANTECIPAÇÃO DA TUTELA. DEFERIMENTO. 1. Confirma-se o acolhimento do pedido de tutela antecipada a fim de determinar a averbação junto à matrícula do imóvel da existência da ação de rescisão contratual que o tem por objeto, na medida em que se trata de providência justificável, derivada do poder geral de cautela conferido ao juiz, para a preservação do bem em relação a terceiros eventualmente interessados em sua aquisição. 2. Recurso improvido (4.ª Turma Cível; AGI n.º 2006 00 2 002735-2; relator Desembargador CRUZ MACEDO; DJ:06/06/2006 Pág: 224). (Grifos nossos).**

Destaque-se que a medida interessa ao Poder Judiciário, aos litigantes e à sociedade em geral, pois permite que todos saibam da existência da promessa de compra e venda e do litígio sobre o bem imóvel, protegendo também os interesses de terceiros eventualmente interessados na sua aquisição.

Ratificando o entendimento acima esposado, vejamos os precedentes:

**AGRAVO DE INSTRUMENTO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AÇÃO**



**ANULATÓRIA. ANTECIPAÇÃO DE TUTELA. REQUISITOS DO ART. 273 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL.** Demanda que visa anular ato processual ocorrido na ação de execução nº 022/1.05.0038599-9. Não se verifica, em cognição sumária, a verossimilhança das alegações da autora, a ensejar a sustação do trâmite da demanda executória. Possibilidade da averbação da lide no registro imobiliário, uma vez que se pretende dar publicidade da demanda para resguardar eventual direito de terceiros de boa-fé. Em decisão monocrática, dou parcial provimento ao agravo de instrumento. (Agravo de Instrumento Nº 70055292890, Vigésima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Glênio José Wasserstein Hekman, Julgado em 17/07/2013). (Grifos nossos).

**AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. ANTECIPAÇÃO DE TUTELA. AVERBAÇÃO DA EXISTÊNCIA DE AÇÃO NO REGISTRO IMOBILIÁRIO. POSSIBILIDADE.** O registro da promessa de compra e venda é medida simples, acessível à parte. Não havendo prova da negativa do registrador, na se vislumbra necessidade de intervenção estatal. Possível, porém, averbação, junto ao Ofício Imobiliário, da existência da ação de adjudicação compulsória, por ser medida que não configura qualquer restrição ao direito de propriedade, ainda em discussão, e se presta para alertar terceiros de boa-fé e prevenir eventuais direitos do autor. **RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.** (Agravo de Instrumento Nº 70054588496, Décima Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Pedro Celso Dal Pra, Julgado em 15/05/2013). (Grifos nossos).

Ademais, por força do §3º do art. 109 do NCPC/2015, importa que se proceda a averbação da demanda existente a fim de dar mais publicidade a litigiosidade estabelecida sobre a coisa.

Quanto a indisponibilidade do bem em si, em juízo de cognição sumária, entendo que não há elementos suficientes a autorizar a restrição de alienação do imóvel, porquanto necessário seja estabelecida a instrução processual regular.

Com efeito, sabe-se que o ato de disposição é inerente ao próprio direito de propriedade. Logo, a decretação de indisponibilidade do bem somente se justificaria em situações de extrema necessidade, do que não me convenci no caso concreto somente com os documentos trazidos aos autos pelo agravante.

Nessa direção:

**PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INADIMPLENTO DO CREDOR. ANTECIPAÇÃO DE TUTELA. INDISPONIBILIDADE DO BEM OBJETO DO FEITO. IMPOSSIBILIDADE. REQUISITOS. AUSÊNCIA. DECISÃO MANTIDA. A DECRETAÇÃO DE INDISPONIBILIDADE DO BEM SOMENTE SE JUSTIFICA EM SITUAÇÃO DE EXTREMA NECESSIDADE, DESDE QUE DEVIDAMENTE COMPROVADA. ALEGAÇÕES DESACOMPANHADAS DE DOCUMENTOS HÁBEIS A COMPROVAR EVENTUAL INCAPACIDADE ECONÔMICA DA EMPRESA NÃO TÊM O CONDÃO DE DECRETAR A INDISPONIBILIDADE DO BEM, MORMENTE QUANDO A LIDE VERSA SOBRE O DESFAZIMENTO DO NEGÓCIO JURÍDICO. AG 22554720098070000 DF 0002255-47.2009.807.0000, Relator ANGELO**



PASSARELI, Julgamento, 27/05/2009, 2ª Turma Cível, Publicação 15/06/2009, DJ-e Pág. 108. (Grifos nossos).

De qualquer sorte, a averbação da existência da demanda junto à matrícula do imóvel discutido já é suficiente a resguardar os interesses da parte-autora e de terceiros de boa-fé. Nada impede, entretanto, seja reexaminado o pedido no juízo de origem, a partir de novos elementos de ponderação.

Desse modo, inexistindo razões plausíveis para a reforma da decisão interlocutória guerreada nesta sede, a sua manutenção é medida que se impõe, observando-se, no entanto, as determinações acerca da averbação da existência da demanda no registro do imóvel descrito no contrato firmado entre as partes, nos termos da fundamentação acima expendida.

#### DISPOSITIVO

Ante o Exposto, Conheço do Recurso, e DOU-LHE PARCIAL PROVIMENTO, para tão somente deferir o pedido de averbação da existência da presente demanda na matrícula do imóvel objeto do litígio, nos termos do que dispõe o art. 167, inciso I, item 21, da Lei n. 6.015/73, mantendo a decisão vergastada nos demais termos.

É como voto.

Belém, 30 de maio de 2016.

Maria de Nazaré Saavedra Guimarães  
Desembargadora - Relatora