



Agravo de Instrumento nº 0108601-27.2025.8.19.0000

Relator: DES. MARCELO LIMA BUHATEM

Agravante: BANCO BRADESCO S.A.

Agravado: DOUGLAS VIEIRA E SILVA JUNIOR

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. AGRAVO DE INSTRUMENTO. TUTELA DE URGÊNCIA. ALEGAÇÃO DE NULIDADE POR ERRO DE PROCEDIMENTO E AUSÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. INOCORRÊNCIA. TRANSFERÊNCIA DE IMÓVEL ARREMATADO. COBRANÇA DE IPTU. PROBABILIDADE DO DIREITO DEMONSTRADA. AUSÊNCIA DE PERIGO DE DANO OU RISCO AO RESULTADO ÚTIL DO PROCESSO. REQUISITOS CUMULATIVOS. RECURSO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo de instrumento interposto contra decisão que, por considerar necessária a prévia formação do contraditório e reconhecer que a providência requerida poderia esgotar o mérito da demanda, indeferiu tutela de urgência destinada à alteração da titularidade registral de imóvel arrematado. A parte alega risco de novas cobranças de IPTU, inscrição em dívida ativa ou CADIN e outros efeitos decorrentes da manutenção do seu nome na matrícula do bem.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há duas questões em discussão: (i) definir se a decisão recorrida é nula por erro de procedimento ou vício de fundamentação; e (ii) estabelecer se estão cumulativamente presentes os requisitos necessários à concessão da tutela de urgência, especialmente o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A decisão recorrida apresenta fundamentação suficiente ao explicitar que a providência requerida pode



Agravo de Instrumento nº 0108601-27.2025.8.19.0000

esgotar o mérito da demanda e que a formação do contraditório se mostra necessária para sua adequada compreensão, em conformidade com o dever constitucional e legal de motivação das decisões judiciais.

4. A discordância da parte com os fundamentos adotados pelo magistrado não se confunde com ausência de fundamentação e somente a efetiva falta de motivação acarreta a nulidade do pronunciamento judicial.

5. A concessão da tutela de urgência exige a presença cumulativa da probabilidade do direito, do perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo e da ausência de irreversibilidade da medida.

6. A probabilidade do direito encontra-se demonstrada pela ata e pelo recibo de arrematação do imóvel, bem como pela certidão de matrícula na qual ainda consta o nome do agravante.

7. O conjunto probatório não demonstra perigo concreto de dano nem risco ao resultado útil do processo, pois a cobrança de IPTU existente se refere ao exercício de 2021 e já foi adimplida pelo agravante.

8. Eventuais cobranças futuras a título de IPTU, assim como a alegação de possível inscrição em dívida ativa ou CADIN e de outros impactos decorrentes da manutenção do registro, constituem hipóteses abstratas, insuficientes para preencher o requisito previsto no artigo 300, *caput*, do Código de Processo Civil.

9. A probabilidade do direito alegado e a eventual reversibilidade da medida não suprem a ausência de perigo de dano ou de risco ao resultado útil do processo, diante da natureza cumulativa dos requisitos exigidos para a concessão da tutela de urgência.

IV. DISPOSITIVO E TESE

10. Recurso desprovido.

Tese de julgamento: 1. A discordância da parte com a fundamentação adotada pelo magistrado não caracteriza ausência de motivação nem enseja a nulidade da decisão judicial. 2. A tutela de urgência

Agravo de Instrumento nº 0108601-27.2025.8.19.0000

depende da presença cumulativa da probabilidade do direito, do perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo e da ausência de irreversibilidade da medida. 3. A possibilidade abstrata de futuras cobranças tributárias ou de inscrição em dívida ativa ou CADIN não configura perigo de dano concreto apto a justificar a concessão da tutela de urgência. 4. A probabilidade do direito e a possível reversibilidade da providência requerida não afastam a necessidade de demonstração do perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo, em razão da natureza cumulativa dos requisitos para a concessão da tutela antecipada de urgência.

Dispositivos relevantes citados: CF/1988, art. 93, IX; CPC, arts. 11, caput, e 300, *caput* e § 3º.

Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt na Pet nº 19.024/PE, Rel. Min. João Otávio de Noronha, Quarta Turma, j. 22.06.2026, DJEN de 26.06.2026; STJ, AgInt na TutCautAnt nº 1.347/SP, Rel. Min. Humberto Martins, Terceira Turma, j. 25.05.2026, DJEN de 28.05.2026.

ACÓRDÃO

VISTOS, relatados e discutidos os autos do Agravo de Instrumento nº 0108601-27.2025.8.19.0000, no qual figuram BANCO BRADESCO S.A., como agravante, e DOUGLAS VIEIRA E SILVA JUNIOR, como agravado.

ACORDAM os Desembargadores que compõem a Primeira Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por unanimidade de votos, em **CONHECER** e **NEGAR PROVIMENTO** ao recurso, nos termos do voto do Relator.

RELATÓRIO



Agravo de Instrumento nº 0108601-27.2025.8.19.0000

Trata-se de agravo de instrumento, com pedido de atribuição de efeito suspensivo ativo, interposto por BANCO BRADESCO S.A. contra decisão proferida pelo Juízo da 4ª Vara Cível do Foro Regional de Jacarepaguá que, nos autos de ação de obrigação de fazer cumulada com indenizatória por danos materiais, movida em face de DOUGLAS VIEIRA E SILVA JUNIOR, indeferiu o pedido de tutela antecipada de urgência formulado pelo agravante.

Transcrevo, a seguir, o inteiro teor da decisão interlocutória recorrida (indexador 223081549):

“Trata-se de AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C PEDIDO INDENIZATÓRIO entre as partes acima identificadas, através da qual o autor requer em sede de tutela de urgência que o réu seja compelido a transferir a titularidade do imóvel objeto da lide, perante ao 9º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro, de forma retroativa à data da aquisição do bem; bem como comunicar à prefeitura acerca da aquisição do bem e atualizar a titularidade do contribuinte do IPTU, no prazo de 10 dias, sob pena de multa diária.

O pedido liminar deduzido pela parte autora promove esgotamento do mérito processual, com irreversibilidade dos efeitos pretendidos, em hipótese que não justifica seja excepcionada a regra do art. 300, § 3º, do NCPC. Ademais, entendo necessária a formação do contraditório à adequada compreensão da demanda deduzida em juízo.

Assim, ausentes elementos que lastreiem o pleito liminar deduzido pela parte autora, quais sejam, a plausibilidade do direito que vindica, bem assim o perigo na demora da obtenção da prestação jurisdicional pretendida (art. 300, do NCPC), INDEFIRO o pedido de antecipação de tutela.

Cite-se pela via postal.

Tratando-se de pessoa física, caso infrutífera a diligência ou o AR retorne assinado por terceiro, fica desde já, deferida a renovação por OJA, observadas as custas devidas, se incidentes. (Na confecção do mandado, o cartório deverá observar o art. 192 da CNCGJ/RJ).



Agravo de Instrumento nº 0108601-27.2025.8.19.0000

Apresentada contestação, certifique-se. Caso tempestiva, intime-se o autor em réplica independente de conclusão.”

Razões recursais de BANCO BRADESCO S.A. nas folhas 2 a 14, nas quais suscita, preliminarmente, a nulidade da decisão por erro de procedimento e vício de fundamentação, pois nenhum dos fundamentos deduzidos na exordial, aptos a subsidiar o deferimento da tutela antecipada, foram analisados, seja na decisão agravada ou na decisão dos embargos de declaração.

Afirma ser imprudente a rejeição de pedido de tutela sem que seja analisada a documentação acostada aos autos, apta a comprovar o direito do agravante, sendo desconsiderado que foi efetivamente demonstrado o *fumus boni iuris* e o *periculum in mora*, além de ser clara a inexistência de dano reverso com a concessão da medida.

Esclarece estar presente a probabilidade de direito no caso, pois, conforme constou no Edital do Leilão do bem arrematado, especialmente nas condições “12” e “18” (indexador 151023826), compete ao agravado promover o registro da compra do imóvel e todas as providências relacionadas. Entende que, ainda que não houvesse previsão expressa nos documentos do leilão, o artigo 490 do Código Civil estabelece que é obrigação do comprador (no caso, do agravado) proceder com os trâmites de transferência da propriedade, já que, inclusive, deve passar a ser responsável pelo pagamento dos impostos relativos à posse e à transferência do imóvel.

Argumenta que as assertivas apresentadas pelo juízo *a quo* no sentido de que seria necessária a formação do contraditório para a adequada compreensão da demanda não merecem prosperar, porquanto



Agravo de Instrumento nº 0108601-27.2025.8.19.0000

todos os elementos que lastreiam o pleito liminar já se encontram nos autos, sendo a análise da petição inicial e dos documentos que a instruem suficiente para verificar a verossimilhança das alegações. Argumenta, ainda, que a obrigação do agravado não é matéria que demande complexa dilação probatória para ser compreendida, uma vez que foi expressamente assumida por meio de instrumento contratual, que constitui prova robusta do direito pleiteado.

Ressalta que, em ação semelhante, em que o mesmo agravado arrematou outro imóvel do agravante, ensejando os mesmos prejuízos à instituição financeira, foi reconhecido o preenchimento dos requisitos para concessão da tutela de urgência.

Entende que o perigo de dano se mostra presente, haja vista que, enquanto permanecer como proprietário do bem, estará obrigado ao pagamento de IPTU, até que a transferência se opere e a Municipalidade seja informada acerca da titularidade do novo proprietário (no caso, o agravado). Além disso, caso a cobrança indevida se prolongue no tempo e não seja efetuado o respectivo pagamento, os débitos serão inscritos em dívida ativa/CADIN, o que lhe gerará inúmeros impactos, tais como "(i) a impossibilidade de participar de licitações promovidas por órgãos públicos (ii) prejuízos na manutenção e renovação dos contratos; e (iii) dificuldades na emissão de alvarás de funcionamento e de reforma de seus estabelecimentos".

Destaca que inexistente no caso o perigo de dano reverso ou risco de irreversibilidade da medida liminar pleiteada, na medida em que a transferência de titularidade de um bem imóvel é um ato formal, mas passível de ser revertido caso a decisão final do processo determine outra solução, de forma que o sistema registral imobiliário permite, mediante decisão judicial, a



Agravo de Instrumento nº 0108601-27.2025.8.19.0000

retomada do *status quo ante*, seja por cancelamento do registro de transferência, seja por novo registro de retorno ao titular anterior.

Considerando isso, requer a suspensão dos efeitos da decisão combatida e a concessão de tutela antecipada de urgência em sede recursal, para que o agravado seja compelido a *"(i) transferir a titularidade do imóvel para o seu nome junto ao 9º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro - RJ, inscrito na Matrícula nº 393.046, de forma retroativa à data da aquisição do bem; e (ii) comunicar à Prefeitura acerca da aquisição do bem e atualizar a titularidade do contribuinte do IPTU para o seu nome, no prazo de 10 dias, sob pena de multa diária a ser fixada. Subsidiariamente, requer-se seja deferida a tutela antecipada para que seja expedido ofício ao referido registro de imóveis e à Prefeitura, com os mesmos fins, valendo a respectiva decisão como ofício"*.

No mérito, requer que *"(i) seja anulada a r. decisão agravada e sua integração, com determinação de retorno dos autos à origem para que sejam sanados os vícios apontados; ou (ii) subsidiariamente, sejam nesta instância reformadas as rr. decisões agravadas, com a concessão da tutela antecipada pretendida na origem"*.

Superada a fase de admissibilidade, foi indeferido o pedido de atribuição de efeito suspensivo ativo ao recurso (folhas 19 a 25).

Informações prestadas pelo juízo de origem nas folhas 33 a 35, destacando que **não foi exercido o juízo de retratação** em relação à decisão recorrida e fornecendo esclarecimentos sobre o caso dos autos.

Ausentes as contrarrazões de DOUGLAS VIEIRA E





Agravo de Instrumento nº 0108601-27.2025.8.19.0000

SILVA JUNIOR, muito embora tenha sido regularmente intimado a apresentá-las, conforme certificado na folha 40.

É o caso. Passo ao **VOTO**.

Inicialmente, merece ser afastada a alegação de nulidade da decisão por erro de procedimento e vício de fundamentação, uma vez que o juízo de primeiro grau apresentou fundamentação suficiente acerca dos elementos que levaram ao seu convencimento, atendendo ao que determinam o artigo 93, IX, da Constituição Federal e o artigo 11, *caput*, do Código de Processo Civil. Sob pena de esvaziamento do sistema do livre convencimento motivado, não se pode confundir a não conformação da parte com os fundamentos adotados pelo magistrado com a ausência de fundamentação, pois somente esta é capaz de acarretar a nulidade do julgado.

Na hipótese, a magistrada entendeu que o pedido deduzido pela parte promoveria o esgotamento do mérito processual e, por isso, entendeu ser necessária a formação do contraditório para a adequada compreensão da demanda deduzida em juízo, atendendo, de forma idônea, aos comandos legais que balizam a atuação do julgador no que diz respeito à apresentação de sua motivação.

Afastada a alegação de nulidade da decisão, passo à apreciação do mérito recursal.

A concessão de tutela de urgência depende do preenchimento dos requisitos cumulativos previstos no artigo 300, *caput* e § 3º, do Código de Processo Civil, a saber, a probabilidade do direito, o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo e a ausência de irreversibilidade



Agravo de Instrumento nº 0108601-27.2025.8.19.0000

da medida. A natureza cumulativa dos requisitos da tutela de urgência é, inclusive, respaldada pela Jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça (AgInt na Pet n. 19.024/PE, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 22/6/2026, DJEN de 26/6/2026; AgInt na TutCautAnt n. 1.347/SP, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 25/5/2026, DJEN de 28/5/2026).

Quando a controvérsia recursal versa sobre pedido de reforma de decisão que deferiu ou indeferiu a tutela de urgência pleiteada na origem, deve-se verificar se os requisitos para a concessão da medida se mostravam presentes quando da decisão recorrida, bem como se ainda se mantêm no momento do julgamento do recurso.

No caso concreto, o requisito da **probabilidade do direito alegado** se encontra devidamente demonstrado, pois o agravante apresentou nos autos a ata e o recibo de arrematação do bem (indexador 151023825), além da certidão de matrícula do imóvel no qual ainda consta o seu nome (indexador 151023831).

Entretanto, ao compulsar novamente o acervo probatório (inclusive manifestações posteriores à interposição do presente recurso nos autos principais), noto que ainda não foram apresentados elementos capazes de demonstrar, **de forma concreta**, a existência de perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo na hipótese, não tendo havido modificação da moldura fática desde a decisão de folhas 19 a 25.

Oportunamente, reitero que as provas existentes nos autos demonstram a existência de cobrança a título de Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) que, além de dizer respeito ao ano de 2021,



Agravo de Instrumento nº 0108601-27.2025.8.19.0000

já foi adimplida pelo agravante (indexadores 151023827 e 151023829), afigurando-se incapaz de gerar o alegado risco de inscrição em dívida ativa/CADIN e os demais impactos narrados nas razões recursais. Ademais, como dito em decisão anterior, eventuais cobranças a título de Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) sobre fatos geradores futuros ainda configuram mera situação hipotética de perigo de dano, incapaz de preencher o segundo requisito do artigo 300, *caput*, do Código de Processo Civil.

Em suma, não obstante o requisito da probabilidade do direito alegado tenha sido demonstrado no caso dos autos, **não há**, ao menos até o presente momento, **indícios concretos** de perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo.

Ademais, ainda que se acolhesse a alegação de que a medida pleiteada não é dotada de irreversibilidade, em razão da possibilidade de retomada do *status quo ante*, por cancelamento do registro ou por novo registro de retorno ao titular anterior, isso não afastaria a necessidade de demonstração do perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo, haja vista a já mencionada natureza cumulativa dos requisitos que autorizam a concessão da tutela antecipada de urgência.

Por fim, registro que a referência feita pelo agravante à existência de ação semelhante, na qual teria sido concedida tutela de urgência em contexto análogo, não altera a conclusão adotada neste recurso. A apreciação da tutela provisória depende da moldura fática e probatória efetivamente demonstrada em cada processo, de modo que eventual decisão proferida em demanda diversa não supre, nestes autos, a ausência de prova concreta de perigo de dano ou de risco ao resultado útil do processo.



Agravo de Instrumento nº 0108601-27.2025.8.19.0000

Diante de todo o exposto, **VOTO** no sentido de **CONHECER**
e **NEGAR PROVIMENTO** ao recurso.

Rio de Janeiro, na data da assinatura digital.

Desembargador **MARCELO LIMA BUHATEM**
Relator

