



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Justiça de Primeira Instância

Comarca de JUIZ DE FORA / Vara de Sucessões, Empresarial e de Registros Públicos da Comarca de Juiz de Fora

PROCESSO Nº 5007483-14.2020.8.13.0145

CLASSE: PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL (7)

ASSUNTO: [Bloqueio de Matrícula]

AUTOR: DIAMOND EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

RÉU: SEM POLO PASSIVO (JURISDIÇÃO VOLUNTÁRIA)

Vistos, etc.

DIAMOND EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. ajuizou a presente ação declaratória de jurisdição voluntária, sustentando ser proprietária de terreno matriculado no Segundo Ofício de Registro de imóveis, e de incorporadora imobiliária do Empreendimento Bom Pastor 360, optando pela adesão do prazo de carência de 180 dias para desistência do empreendimento.

Aduz que o registro da incorporadora imobiliária foi efetuado no dia **03 de fevereiro de 2020** onde consta a opção pelo prazo de carência. Ocorre que no curso do prazo, em virtude de calamidade pública instaurada pela pandemia que assola nosso país a situação econômica encontra-se totalmente debilitada. Consequentemente, muitas pessoas que planejavam adquirir imóveis irão esperar a estabilização do mercado econômico, motivo pelo qual o prazo de carência de 180 dias não possibilitaria a constatação da viabilidade do empreendimento, que é a principal finalidade do referido prazo.

Afirma, ainda, que a suspensão do prazo de carência é imprescindível para a continuidade da empresa que seria seriamente prejudicada com o decurso do prazo, pois a probabilidade da desistência do empreendimento seria bem maior em virtude da pandemia.

Desta feita, requer em caráter liminar, a **suspensão do prazo de carência de 180 (cento e oitenta) dias para a desistência do empreendimento Edifício Residencial e Comercial Bom Pastor 360º durante o período de calamidade pública decorrente da pandemia do COVID-19.**

É O BREVE RELATÓRIO. DECIDO:

Cediço que, para a concessão da tutela provisória de urgência de natureza cautelar, nos termos do art.294 e 300, ambos do NCPC, mostra-se indispensável à comprovação de elementos que evidenciem a probabilidade do direito invocado pelo autor, somado ao perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo, ex vi:

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.

§ 1o Para a concessão da tutela de urgência, o juiz pode, conforme o caso, exigir caução real ou fidejussória idônea para ressarcir os danos que a outra parte possa vir a sofrer, podendo a caução ser dispensada se a parte economicamente hipossuficiente não puder oferecê-la.

§ 2o A tutela de urgência pode ser concedida liminarmente ou após justificação prévia.

§ 3o A tutela de urgência de natureza antecipada não será concedida quando houver perigo de irreversibilidade dos efeitos da decisão."

Tem-se como probabilidade do direito, o convencimento do juiz pelos argumentos e indícios de prova colacionados aos autos que demonstram a plausibilidade do direito invocado pelo requerente.



No que tange ao perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo, é a necessidade de se proteger o direito invocado de forma imediata, porquanto, do contrário, nada adiantará uma proteção futura em razão do perecimento de seu direito.

Nesse sentido, ensina **Daniel Amorim Assumpção Neves**:

"(...) Segundo o art.300, caput, do Novo CPC, tanto para a tutela cautelar como para a tutela antecipada exige-se o convencimento do juiz da existência de elementos que evidenciem a probabilidade do direito. A norma encerra qualquer dúvida a respeito do tema, sendo a mesma probabilidade de o direito existir suficiente para a concessão de tutela cautelar e de tutela antecipada.

O legislador não especificou que elementos são esses capazes de convencer o juiz, ainda que mediante uma cognição sumária, a conceder a tutela de urgência pretendida. É natural que o convencimento do juiz para a concessão da tutela de urgência passa pela parte fática da demanda, já que o juiz só aplicará o direito ao caso concreto em favor da parte se estiver convencido, ainda que em juízo de probabilidade, da veracidade das alegações de fato da parte.

(...)

Ao não exigir nada além de elementos que evidenciem a probabilidade de o direito existir, o legislador permite que o juiz decida, desde que o faça justificadamente, que se convenceu em razão de elementos meramente argumentativos da parte, sem a necessidade, portanto, de provas que corroborem tais alegações. É natural que, nesse caso, as alegações de fato sejam verossímeis, ou seja, que sejam aparentemente verdadeiras em razão das regras de experiência.

(...)

Quanto aos requisitos que na vigência do CPC/73 eram, para a tutela antecipada, o fundado receio de dano irreparável ou de difícil reparação, e para a tutela cautelar, o periculum in mora, sempre se entendeu que, apesar das diferenças nas nomenclaturas, representavam exatamente o mesmo fenômeno.

(...)

No art.300, caput, do Novo CPC é confirmado esse entendimento com a unificação do requisito como perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.

Numa primeira leitura, pode-se concluir que o perigo de dano se mostraria mais adequado à tutela antecipada, enquanto o risco ao resultado útil do processo, à tutela cautelar. A distinção, entretanto, não deve ser prestigiada porque, nos dois casos, o fundamento será o mesmo: a impossibilidade de espera da concessão da tutela definitiva sob pena de grave prejuízo ao direito a ser tutelado e de tornar-se o resultado final inútil em razão do tempo. (in Novo Código de Processo Civil Comentado artigo por artigo, Salvador, Editora JusPodivm, 2016, pág.476).

Com a devida análise aos autos, verifico restarem patentes o perigo de dano e o risco ao resultado útil do processo, notadamente porque o prazo de carência é mecanismo destinado a mitigar os riscos quanto à inviabilidade econômico-financeira do empreendimento.

Nesse sentido, é muito maior a chance de desistência do empreendimento nesse período, considerando-se a situação socioeconômica do país decorrente do estado de calamidade pública que mudam as circunstâncias da venda dos imóveis.

Outrossim, se a principal finalidade do prazo de carência é justamente ter a chance de mensurar a adesão a comercialização das unidades do empreendimento, é certo que o alcance dessa finalidade de proteção ao mercado resta prejudicada em virtude do cenário atual.

Desta feita, vislumbrando risco ao resultado útil do processo e perigo de dano, defiro o pedido de tutela de urgência e determino suspensão do curso do restante do prazo de carência fixado através do R-5 na matrícula 47.609 do 2º CRI desta Comarca, enquanto perdurar a situação de calamidade pública fixada pelo DECRETO LEGISLATIVO Nº 6, DE 2020.

Intime-se a parte autora para que, no prazo de 15 dias, esclareça se já houve a comercialização de unidades do empreendimento, devendo apresentar relatório especificando quais já formam



objeto de venda e o nome dos respectivos adquirentes, possíveis interessados na presente ação.

JUIZ DE FORA, data infra.

Ivone Campos Guilarducci Cerqueira

Juíza de Direito

