

HONORÁRIOS DE ADVOGADO

PROCESSO ADMINISTRATIVO

Recurso

Agravado de Instrumento 340.380-1

PROMESSA DE COMPRA E VENDA — REGISTRO DE IMÓVEIS - ADJUDICAÇÃO
COMPULSÓRIA - TUTELA ANTECIPADA - MEDIDA CAUTELAR - INDEFERIMENTO DO PEDIDO

EMENTA

ACÓRDÃO: EMENTA OFICIAL: Promessa de compra e venda. Registro de imóveis. Não-ocorrência. Adjudicação compulsória. Tutela antecipada. Medida cautelar. Distinção. Verossimilhança. Ausência de prova. Indeferimento do pedido. - São inconfundíveis os institutos da medida cautelar e da antecipação de tutela. O primeiro visa somente garantir a realização de um direito material, enquanto o segundo consiste na antecipação do próprio direito. Em consequência, os requisitos de um e de outro são distintos. - A antecipação de tutela, dentre outros requisitos, exige a verossimilhança das alegações da parte ativa. - A promessa de compra e venda de unidade autônoma em incorporação imobiliária, sem inscrição no Registro de Imóveis, não tem o conteúdo de direito real a que se refere o art. 4º da Lei 4.591/64. Essa circunstância torna ausente a verossimilhança mencionada, estando correto o indeferimento da antecipação de tutela. Ag. de Inst. 340.380-1 - Belo Horizonte - Rel.: Juiz Caetano Levi Lopes - Agtes.: Lessandra Bernardes Romão e outro - Agda.: Construtora Milão Ltda - J. em 22/08/2001 - DJ 19/02/2002 - 3ª CCiv. - TAMG. Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravado de Instrumento 340.380-1, da Comarca de Belo Horizonte, sendo agravantes Lessandra Bernardes Romão e outro e agravada Construtora Milão Ltda., acorda, em Turma, a Terceira Câmara Civil do Tribunal de Alçada do Estado de Minas Gerais, negar provimento. Presidiu o julgamento o Juiz Wander Marotta e dele participaram os Juízes Caetano Levi Lopes (Relator), Duarte de Paula (1º Vogal) e Edilson Fernandes (2º Vogal). O voto proferido pelo Juiz Relator foi acompanhado na íntegra pelos demais componentes da Turma Julgadora. Belo Horizonte, 22 de agosto de 2001. JUIZ CAETANO LEVI LOPES: "Conheço do recurso, porque presentes os requisitos de sua admissibilidade. Os agravantes Lessandra Bernardes Romão e Douglas Bernardes Romão insurgem-se contra a r. decisão trasladada à f. 22, TA, pela qual foi indeferido pedido de antecipação de tutela na ação de adjudicação compulsória que eles aforaram contra a agravada. Os recorrentes afirmam que os requisitos para concessão do provimento judicial pleiteado estariam presentes, quais sejam, o fumus boni iuris e o periculum in mora. A priori, cumpre registrar que os institutos da medida cautelar e da antecipação de tutela são distintos e inconfundíveis. Nesse sentido, eis a lição de Luiz Guilherme Marinoni em A Antecipação da Tutela, 5. ed., São Paulo: Malheiros, 1999, p. 93: "A tutela cautelar tem por fim assegurar a viabilidade da realização de um direito, não podendo realizá-lo. A tutela que satisfaz um direito, ainda que fundada em juízo de aparência, é 'satisfativa sumária'. A prestação jurisdicional satisfativa sumária, pois, nada tem a ver com a tutela cautelar. A tutela que satisfaz, por estar além do assegurar, realiza a missão que é completamente distinta da cautelar. Na tutela cautelar há sempre referibilidade a um direito acautelado. O direito referido é que é protegido (assegurado) cautelarmente. Se inexistente referibilidade, ou referência a direito, não há direito acautelado". Justamente por serem distintos os institutos, os requisitos também não coincidem. No caso da medida cautelar, exige-se a presença do fumus boni iuris e do periculum in mora. A antecipação de tutela, entretanto, exige a verossimilhança da alegação da parte ativa, o periculum in mora e o abuso do direito de defesa. Em relação ao primeiro requisito, não basta apenas a aparência de direito, conforme ensina Cândido Rangel Dinamarco em A Reforma do Código de Processo Civil, 2. ed., São Paulo: Malheiros, 1995, p. 143: "O art. 273 condiciona a antecipação da tutela à existência de prova inequívoca suficiente para que o juiz 'se convença da verossimilhança da alegação'. A dar peso ao sentido literal do texto, seria difícil interpretá-lo satisfatoriamente porque prova inequívoca é prova tão robusta que não permite equívocos ou dúvidas,

influindo no espírito do juiz o sentimento de certeza e não mera verossimilhança. Convencer-se da verossimilhança, ao contrário, não poderia significar mais do que imbuir-se do sentimento de que a realidade fática pode ser como a descreve o autor. Aproximadas as duas locuções formalmente contraditórias contidas no art. 273 do Código de Processo Civil (prova inequívoca e convencer-se da verossimilhança), chega-se ao conceito de probabilidade, portador de maior segurança do que a mera verossimilhança. Probabilidade é a situação