



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000004199

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2305184-87.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante FLAVIO AUGUSTO DE OLIVEIRA SERRA, é agravado SPE EMPREENDIMENTOS SILVIO DE SOUSA LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 26ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Negaram provimento ao recurso. V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CARLOS DIAS MOTTA (Presidente), MARIA DE LOURDES LOPEZ GIL E VIANNA COTRIM.

São Paulo, 8 de janeiro de 2025.

CARLOS DIAS MOTTA

Relator

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2305184-87.2024.8.26.0000

26ª Câmara de Direito Privado

Agravante: Flavio Augusto de Oliveira Serra

Agravado: Spe Empreendimentos Silvio de Sousa Ltda

Comarca: São Paulo

Juíza: Fabiana Pereira Ragazzi

Voto nº 31634

Agravo de instrumento. Ação indenizatória. Recurso interposto contra a r. decisão que indeferiu a tutela provisória pleiteada pelo agravante. Divergência entre os prazos para conclusão das obras previstas no contrato celebrado entre as partes e no contrato de financiamento bancário. Controvérsia que impede o reconhecimento da probabilidade do direito do agravante. Precedente. Manutenção da decisão que implicaria em mera continuidade das cobranças da CEF diretamente ao agravante, que, ao final da demanda, poderá ser reembolsado dos valores devidos pela agravada. Risco de dano de difícil reparação não configurado. Ausência dos requisitos pertinentes para autorizar a concessão da medida liminar pleiteada. Decisão mantida. Agravo de instrumento desprovido.

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento, com requerimento de efeito ativo, interposto por Flavio Augusto de Oliveira Serra em razão da r. decisão de fls. 66/67 da origem proferida na ação indenizatória nº 1013105-63.2024.8.26.0009, pelo MM. Juízo da 1ª Vara Cível do Foro Regional de Vila Prudente da Comarca da Capital, que indeferiu o pedido liminar formulado pelo autor para determinar que a ré se abstenha de cobrar dele a taxa de obra e passe a pagá-la diretamente à Caixa Econômica Federal.

Alega o agravante, em resumo, que: as obras estão atrasadas, pois deveriam ter encerrado até 28.06.2024; após a aludida data, os juros de obra devem ser pagos pela agravada; este E. TJSP, bem como o C. STJ já firmaram o seu entendimento nesse sentido. Assim, pugna pela concessão de tutela de urgência.

Recurso preparado (fls. 10/11) e objeto de contraminuta (fls. 40/45).

É o relatório.

Trata-se de compromisso de compra e venda de imóvel.

Compulsando-se os autos, observa-se que o agravante pleiteia a concessão de tutela antecipada para obstar a cobrança dos juros de obra ou determinar o reembolso dos valores pagos a esse título, em razão de suposto atraso na conclusão das obras por parte da agravada.

Com efeito, o contrato celebrado entre as partes prevê que, considerando o prazo de tolerância de 180 dias, as obras deveriam ter sido concluídas até 28.06.2024 (fls. 17 da origem).

Contudo, o contrato de financiamento bancário, previu que as obras seriam concluídas até 22.07.2024 (cláusula C6, item 1 – fls. 153), com tolerância de seis meses (cláusula 3.11 – fls. 157). Consequentemente, segundo o aludido contrato bancário, as obras deveriam ser concluídas somente em janeiro de 2025.

Dessa forma, embora não seja o caso de decidir, nesse momento, acerca da data em que a agravada deve concluir as obras, fato é que há uma controvérsia relevante que afasta a probabilidade do direito postulado pelo agravante.

Nesse sentido:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. ação de restituição de valores pagos c.c indenizatória. Decisão que indeferiu a tutela provisória de urgência. Incidência de juros de obra. Irresignação dos autores. Descabimento. Ausentes os requisitos do art. 300 do CPC. Não evidenciados o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo. Não verificada a probabilidade do direito. **Contrato firmado com a CEF estabelece prazo final de construção ainda não expirado. Matéria controvertida.** Decisão mantida. Recurso não provido.

(TJSP; Agravo de Instrumento 2187582-75.2024.8.26.0000; Relator (a): Rodrigues Torres; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Bernardo do Campo - 9ª Vara Cível; Data do Julgamento: 06/11/2024; Data de Registro: 06/11/2024) (original sem grifos).

Ato contínuo, conforme adiantado pela decisão de fls. 13/14, não se vislumbra perigo de dano no caso em tela.

A manutenção da decisão apenas implicaria na continuidade da cobrança de valores pela CEF diretamente ao agravante, que será, ao final da demanda, se houver procedência de seu pleito, reembolsado pelos valores que deveriam ter sido pagos pela agravada. Logo, não há que falar em risco de dano de difícil reparação.

Posto isso, diante da falta dos requisitos autorizadores, impõe-se o indeferimento da tutela provisória pleiteada.

Destarte, é caso de desprovimento recursal.

Por fim, considera-se prequestionada toda a matéria constitucional e infraconstitucional ventilada nos autos, evitando-se, com isso, a oposição de embargos de declaração para este fim.

Ante o exposto, **nego provimento** ao recurso.

CARLOS DIAS MOTTA
Relator