



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
23ª Câmara de Direito Privado

Registro: 2025.0000007185

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2380335-59.2024.8.26.0000, da Comarca de Barueri, em que é agravante CNL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, é agravado TEG 2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 23ª 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 JOSÉ MARCOS MARRONE (Presidente) E LÍGIA ARAÚJO BISOGNI.

São Paulo, 9 de janeiro de 2025.

EMÍLIO MIGLIANO NETO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
23ª Câmara de Direito Privado

Agravo de Instrumento 2380335-59.2024.8.26.0000 (**processo digital**)

Relator: Emílio Migliano Neto

Agravante: Cnl Empreendimentos Imobiliários Ltda

Agravado: TEG 2 Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Juízo de origem: 3ª Vara Cível da Comarca de Barueri

Voto 5295-EMN-dar

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. Ação declaratória. Contrato de construção. Negativa da agravada ao recebimento do imóvel, que seria indevido. Pedido de antecipação de tutela para suspender o efeito da mora. Indeferimento. Matéria que demanda vinda do contraditório. Impossibilidade de concessão da tutela de urgência em análise perfunctória. Decisão mantida. **RECURSO NÃO PROVIDO**

Vistos.

Trata-se de recurso de Agravo de Instrumento interposto por Cnl Empreendimentos Imobiliários Ltda contra a r. decisão de fls. 3515/3517, cujo relatório se adota, proferida pelo MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível a comarca de Barueri, Doutor Raul de Aguiar Ribeiro Filho, pela qual se desacolheu o pedido de antecipação de tutela.

Insurge-se a agravante sustentando, em síntese, que a decisão comporta reforma, narrando que a parte agravada vem se recusando a receber o empreendimento imobiliário a fim de indevidamente objetivar o recebimento de multa contratual pelo atraso.

Alega que estão presentes os requisitos do art. 300 do Código de Processo Civil, destacando que o imóvel, residencial e comercial, já tem mercado operando e os imóveis com "habite-se" e moradores, indicando diversas provas e pugnando pela concessão da tutela

Nos termos da Portaria de Designação nº 104/2023 da Egrégia Presidência da Seção de Direito Privado (DJe de 01 de Junho de 2023, pág. 6), os autos vieram conclusos a este Juiz (fl. 91).

Não há oposição ao julgamento virtual.

É o relatório do essencial.

Conhece-se do recurso interposto vez que tempestivo,

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
23ª Câmara de Direito Privado

e devidamente preparado (fls. 89/90).

O recurso está em termos para julgamento e, em atenção aos princípios da celeridade, economicidade e efetividade da tutela jurisdicional, dispensa-se a intimação da parte ora agravada.

O recurso não comporta provimento.

No presente caso, pretendia a agravante nos autos de origem a concessão de tutela de urgência, nos seguintes termos da exordial (fl. 23): *"para determinar a suspensão dos efeitos da mora até o julgamento final da demanda, em relação ao prazo de entrega do Empreendimento disposto na cláusula 6.1, do Contrato, haja vista que (i). a obra foi concluída e a impossibilidade de declarar a entrega do Empreendimento ocorreu única e tão somente por conta da recusa abusiva da Ré em assinar o Termo de Recebimento Provisório (cláusula 7.2); e (ii). a Ré encontra-se em mora, em relação às suas obrigações pecuniárias, que não estão vinculadas à entrega da obra e permite suspender qualquer novo serviço em relação a tal Contrato inadimplido (exceção do contrato não cumprido);"*

Acompanhada da peça exordial, veio vasto material documental, somando-se mais de 3 mil folhas e indicações técnicas acerca do adimplemento contratual e regularidade da entrega da obra. E em sua peça recursal, indicou a agravante evidências, tais quais funcionamento de supermercado no imóvel, regularidade das unidades habitacionais, dentre outros.

Todavia, não há como se afastar a conclusão do juízo *a quo* que, correta e prudentemente, entendeu que toda a matéria alegada requer a vinda do contraditório, a fim de se verificar o alegado pela parte agravante por análise mais detalhada.

A regularidade da entrega de uma obra complexa não pode ser aferida apenas em sede de análise perfunctória diante das alegações de apenas uma das partes, demandando outrossim maior instrução processual.

Portanto, não se vislumbra a presença dos requisitos



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
23ª Câmara de Direito Privado

do art. 300 do Código de Processo Civil para concessão da antecipação de tutela recursal, em especial o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo.

Posto isso, nega-se provimento ao recurso interposto.

EMÍLIO MIGLIANO NETO
Relator
Assinatura eletrônica