



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000279955

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2054616-17.2025.8.26.0000, da Comarca de Lorena, em que são agravantes ANDERSON RIBEIRO DO NASCIMENTO e ROSA AMELIA DE OLIVEIRA SANTOS, é agravado A3 CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 5ª 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 JOÃO BATISTA VILHENA (Presidente), EMERSON SUMARIVA JÚNIOR E ERICKSON GAVAZZA MARQUES.

São Paulo, 24 de março de 2025.

JOÃO BATISTA VILHENA

Relator

Assinatura Eletrônica

AGRAVANTES: ANDERSON RIBEIRO DO NASCIMENTO E ROSA AMELIA DE OLIVEIRA SANTOS

AGRAVADO: A3 CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.

VOTO nº 208.062

EMENTA: DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. TUTELA ANTECIPADA. ATRASO E PARALISAÇÃO DE OBRA. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em Exame

1. Agravo de instrumento interposto contra decisão que indeferiu tutela antecipada para suspender pagamento de aporte financeiro em razão de atraso e paralisação de obra embargada e com alvará cassado. Autores alegam risco patrimonial e solicitam devolução de valores pagos e proibição de comercialização do imóvel.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em verificar a necessidade de tutela antecipada para suspender pagamentos e garantir a devolução de valores pagos, considerando o atraso na obra e o risco de insolvência da requerida.

III. Razões de Decidir

3. Suspensão de pagamentos é decisão dos agravantes, não necessitando de ordem judicial, sendo questão a ser analisada no mérito.

4. Perigo de dano não evidenciado, pois comercialização do imóvel só ocorrerá após eventual rescisão contratual.

5. Necessidade de oitiva da parte contrária para análise de devolução de valores.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso desprovido.

Tese de julgamento: 1. Suspensão de pagamentos por decisão própria não requer tutela antecipada. 2. Perigo de dano não demonstrado. 3 Deve-se aguardar instrução processual para análise de devolução de valores.

Trata-se de agravo de instrumento tirado contra a decisão copiada a fls. 337/339 que indeferiu a tutela antecipada.

Insurge-se os autores, pugnando pela reforma da decisão atacada. Em suas razões recursais, argumenta, especialmente, que, diante do atraso e da paralisação da obra, que se encontra embargada e com alvará cassado, não devem ser obrigados a realizar o pagamento de um vultuoso aporte solicitado pela requerida, no valor de R\$ 196.627,66,

especialmente considerando que a obra já deveria ter sido entregue há mais de um ano, conforme o contrato. Além disso, destacam a ausência de garantias de que a obra será concluída ou que as chaves serão entregues, o que configura um risco patrimonial significativo, mormente considerando que já pagaram mais do que o valor acordado. Aduzem que o pedido de liminar busca a suspensão do pagamento desses aportes e a garantia da devolução do valor incontroverso, bem como a proibição de comercialização do imóvel até que o montante pago seja integralmente restituído. A situação, segundo eles, caracteriza *periculum in mora*, dado o risco de insolvência da requerida e os danos irreparáveis que poderiam ocorrer caso o pagamento fosse exigido sem qualquer garantia de cumprimento do contrato.

Preparo realizado a fls. 38/39.

É O RELATÓRIO.

Sem razão os agravantes.

A suspensão do pagamento das parcelas é opção feita pelos recorrentes que deverão arcar com as consequências possíveis desta decisão e para tanto não há necessidade de ordem judicial, pois, repita se, a suspensão decorre de ato próprio dos agravantes de fazer cessar os pagamentos porque entendem que não é mais conveniente para eles a preservação do contrato, sendo que com relação ao próprio vínculo e outros detalhes somente em instrução e seguir da causa é que será analisado o mérito das questões envolvidas não sendo conveniente que se adiante o que quer que seja neste momento a este respeito.

No mais, é precipitado avançar-se, neste recurso, na análise da devolução liminar e imediata dos valores pagos e das consequências da manifestação de vontade dos autores, pois quanto a este pleito necessária a oitiva da parte contrária.

Também, não restou evidente o perigo de dano, uma vez que, evidentemente, apenas após rescindido o contrato a parte requerida poderá novamente comercializar a unidade objeto do pacto.

Nesses termos, **NEGO PROVIMENTO** ao agravo.

JOÃO BATISTA VILHENA

Relator