



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000293870

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2033135-95.2025.8.26.0000, da Comarca de Indaiatuba, em que são agravantes VILLA VIC INDAIATUBA CONDOMINIO PISA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA e VIC ENGENHARIA S/A, são agravados MATHEUS CANTARIN AMSTALDEN e CAMILA CANTARIN AMSTALDEN.

ACORDAM, em 7ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento ao recurso. V. U. Advogado ausente.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores LIA PORTO (Presidente sem voto), PASTORELO KFOURI E FERNANDO REVERENDO VIDAL AKAOUI.

São Paulo, 26 de março de 2025.

MIGUEL BRANDI
RELATOR
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº2025/50455

Agravo de Instrumento Nº 2033135-95.2025.8.26.0000

Comarca: Indaiatuba

Juiz(a) de 1ª Instância: Nome do juiz prolator da sentença Não informado

Agravantes: Villa Vic Indaiatuba Condominio Pisa Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda e Vic Engenharia S/A

Agravados: Matheus Cantarin Amstalden e Camila Cantarin Amstalden

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Ação indenizatória – Atraso em conclusão de obra – Decisão que deferiu a tutela de urgência para impor à ré o pagamento dos juros de obra diretamente à CEF – Insurgência – Cabimento – Não demonstração, de forma inequívoca, o atraso das obras – Análise do caso, em sede de cognição sumária, que impõe apenas a observância dos requisitos do art. 300, do CPC, os quais não restaram preenchidos – Decisão reformada – AGRAVO PROVIDO.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a decisão de fls. 160/162, proferida em ação declaratória de nulidade de cláusulas contratuais e indenizatória por danos morais proposta pelos agravados em face das agravantes, pela qual foi deferida a liminar para que as rés efetuem, a partir da ciência da decisão, o pagamento dos 'juros de obra' diretamente à Caixa Econômica Federal até a entrega definitiva da obra e o início do pagamento do financiamento, sob pena de multa de R\$ 1.000,00 por cada pagamento não efetuado, bem como para se absterem de negativar o nome dos autores, sob pena de R\$10.000,00 (dez mil reais), por cada negatificação.

Sustentam as rés, ora agravantes, em síntese, a impossibilidade de cumprimento da tutela, haja vista que somente a Caixa Econômica Federal, como instituição financeira responsável pelo financiamento concedido aos agravados, possui gerência e

administração sobre a taxa de obra.

Argumentam que não há se falar em atraso na entrega do imóvel, uma vez que houve aprovação de novo cronograma de obras em Ata de Reunião, que alterou os prazos contratuais anteriormente estabelecidos.

Asseveram que a cobrança desses valores é diretamente encaminhada aos agravados, não tendo as agravantes meios de aferir os valores de forma prévia, para proceder com os pagamentos como determinado pela decisão agravada e eventual prejuízo a esse título, se comprovado no curso processual pelos adquirentes da unidade, poderá ser revertido em perdas e danos em desfavor da construtora.

Alternativamente, requerem a expedição de ofício à Caixa Econômica Federal para que suspenda a cobrança dos valores referentes aos juros de obra dos clientes e proceda a cobrança diretamente delas, agravantes.

Despacho inicial às fls. 42/43, determinando o processamento do recurso, sem efeito suspensivo.

Resposta apresentada às fls. 48/54.

Nova conclusão em 06/03 (fls. 55). Caso estudado e voto concluído no dia 11.

Breve relato.

Cuida-se de ação declaratória de nulidade de cláusulas contratuais e indenizatória por atraso na entrega de obra, ajuizada pelos agravados em face das agravantes.

Os autores alegam que celebraram contrato de compromisso de venda e compra com a parte demandada, em 22/01/2022, pelo valor total de R\$ 220.000,00, tendo como objeto o

apartamento nº 101 do Bloco 37, com a entrega do imóvel prevista para o mês de julho de 2024, conforme cláusula 10.1 do instrumento contratual. Contudo, afirmam que o imóvel ainda não foi entregue, e sequer possui previsão de quando será feita.

O magistrado reputou evidenciada a probabilidade do direito dos autores, contudo, na resposta a este agravo, as requeridas afirmam que em reunião realizada junto à Comissão de Representantes do Empreendimento, em 15 de abril de 2024, foi aprovado novo cronograma de obras, que houve prorrogação do prazo, até maio de 2025.

Além disso, informaram às fls. 186 da contestação que os autores compareceram à unidade em 28 de janeiro de 2025 para vistoria do imóvel (fls. 757), e que as chaves não foram entregues em razão da mora da CPFL na energização do condomínio e da municipalidade na expedição do habite-se.

Em sede de cognição sumária cabe apenas analisar o preenchimento dos requisitos necessários para a concessão da tutela de urgência (referido art. 300 do CPC), sob pena de se antecipar o julgamento de mérito, que depende da observância do devido processo legal, ou seja, do pleno exercício do contraditório e da ampla defesa, com a produção de todas as provas que se fizerem necessárias. A tutela, portanto, é medida excepcional, concedida em cenários excepcionais, tanto na origem (art. 300, do CPC), quanto em sede recursal (art. 995, parágrafo único, do CPC).

E nesse contexto, não vejo presentes os requisitos cumulativos do art. 300 do CPC. A questão aventada pelos agravados demanda melhor análise, a ser feita após a instauração do contraditório,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

em regular instrução, não sendo possível apurar, nessa sede de cognição sumária, em análise ainda perfunctória dos autos, se houve de fato, atraso na entrega do imóvel, e se os valores cobrados a título de juros de obra são ilegítimos e indevidos. Ademais, o tema pode ser revertido em perdas e danos, ou seja, não há irreversibilidade no acréscimo da parcela trazida a debate.

Em face do exposto, pelo meu voto, **DOU PROVIMENTO** ao agravo de instrumento.

MIGUEL BRANDI
Relator