



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000305673

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2054538-23.2025.8.26.0000, da Comarca de Indaiatuba, em que são agravantes VIC ENGENHARIA S/A e VILLA VIC INDAIATUBA CONDOMINIO PISA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA, são agravados EMERSON JOSÉ SILVA e ADILSA LOPES DA SILVA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 30ª 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 MONTE SERRAT (Presidente) E MARCOS GOZZO.

São Paulo, 28 de março de 2025.

MARIA LÚCIA PIZZOTTI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 45816 – AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2054538-23.2025.8.26.0000

AGRAVANTES: VIC ENGENHARIA S/A E VILLA VIC INDAIATUBA COND. PISA EMPR. IMOB. SPE LTDA

AGRAVADOS: EMERSON JOSÉ SILVA E ADILSA LOPES DA SILVA

COMARCA: INDAIATUBA

MAGISTRADO PROLATOR: DR. ALEXANDRE YURI KIATAQUI

EMENTA

AGRAVO DE INSTRUMENTO – TUTELA DE URGÊNCIA – JUROS DE OBRA – QUESTÃO PATRIMONIAL – REVERSIBILIDADE – AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DE IMPOSSIBILIDADE DE CUMPRIMENTO – MANUTENÇÃO DA R. DECISÃO AGRAVADA

- Tendo em vista que a tutela de urgência versa sobre o pagamento de quantia singela para as agravantes, referente aos juros de obra (comando de caráter patrimonial e passível de reversão) e, sendo certo que não restou comprovada a impossibilidade de fazê-lo, situação essa, aliás que poderá ser objeto de prova perante o R. Juízo a quo que poderá adotar medidas para viabilizar o ato, inviável a modificação do comando judicial agravado.

RECURSO IMPROVIDO

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a r. decisão da R. Primeira Instância de fls. 37/39, que, dentre outros comandos, deferiu a liminar pretendida, determinando 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 (mil reais) por cada pagamento não efetuado, bem como para que se abstivessem de negativar os nomes dos autores, sob pena de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) em caso de negatificação.

Sustentaram as agravantes, em suma, que a r. decisão agravada

deveria ser reformada, ao argumento de que o cumprimento da tutela pelas agravantes era impossível, haja vista que somente a Caixa Econômica Federal, como a instituição financeira responsável pelo financiamento concedido aos agravados, é que possuía gerência e administração sobre a taxa de obra, de modo que apenas esta poderia suspender a cobrança e/ou cobrar o encargo, na figura de efetiva controladora. Ressaltaram que Instituição Financeira não fora incluída no polo passivo da demanda, bem como, que as agravantes, na condição de fiadoras, somente em caso de inadimplência dos compradores que o débito era efetivado na conta da construtora. No mais, deduziram tese a respeito do que causou o atraso na entrega da obra (aprovação de novo cronograma de obra durante assembleia, alterando os prazos contratuais anteriormente estabelecidos). Asseveraram que o valor da taxa era repassado pela Instituição Financeira diretamente aos agravados, não tendo acesso aos valores respectivos, tampouco as datas de vencimento. Por fim, pugnaram pela atribuição de efeito suspensivo ao recurso.

É a síntese necessária.

O recurso não comporta acolhimento.

Isto porque, é característica da tutela de urgência a antecipação dos efeitos que se alcançariam ao final do processo, mormente quando há perigo de perecimento e de tornar irreversível a medida buscada, sendo desnecessária a existência de certeza quanto ao provimento da demanda, pois eventual dano pode ser agravado tornando-se inócuo o provimento jurisdicional após o transcurso de largo lapso temporal.

Oportuno lembrar, que a tutela pretendida tinha por escopo impor às agravantes o pagamento dos juros de obra decorrentes do atraso na entrega do imóvel.

Note-se que, como já destacado *ab initio*, a questão discutida nos autos é exclusivamente patrimonial, sendo passível, assim, de reversão em caso de improcedência da demanda, mormente quando considerado os valores

que os agravados apontaram que estavam sendo cobrados a títulos de juros de obra eram singelos R\$ 4.330,89 (até janeiro/25).

Ademais, no que toca ao cumprimento da liminar, não se verifica do trecho das mensagens colacionadas nas razões recursais (fls. 10/11) a impossibilidade de cumprimento da tutela concedida.

Primeiro, porque àquela deferida em Primeiro Grau apenas impõe às agravantes o pagamento dos juros de obra e não a abstenção de cobrança por parte da CEF.

Segundo, porque a comunicação da Instituição Financeira pode ser feita pelo mero encaminhamento da decisão respectiva, comunicação essa que pode ser providenciada pelas próprias agravantes e, caso tal providência se mostre insuficiente, deverá ser comunicado ao R. Juízo *a quo*, o qual poderá adotar o expediente necessário.

Daí porque, tendo em vista que a tutela de urgência versa sobre o pagamento de quantia singela para as agravantes, referente aos juros de obra (comando de caráter patrimonial e passível de reversão) e, sendo certo que não restou comprovada a impossibilidade de fazê-lo, situação essa, aliás que poderá ser objeto de prova perante o R. Juízo *a quo* que poderá adotar medidas para viabilizar o ato, inviável a modificação do comando judicial agravado.

Assim, tenho que o i. Magistrado *a quo* solveu com peculiar clareza e riqueza de fundamentação a questão posta em Juízo dando a ela solução justa e adequada, cuja segura conclusão pronunciada não merece ser reformada pelas razões do(a) agravante.

E outros fundamentos são dispensáveis diante da adoção integral dos que foram deduzidos na r. decisão, e aqui expressamente adotados para evitar inútil e desnecessária repetição.

Diante do exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Maria Lúcia Pizzotti
Relatora