



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000345661

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2001277-46.2025.8.26.0000, da Comarca de Santa Isabel, em que é agravante VALE INCORPORADORA LTDA, são agravados ANDRÉ DOMENECH RODRIGUES e ALINE VIEIRA DE MEDEIROS.

ACORDAM, em 34ª 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(a), que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores GOMES VARJÃO (Presidente sem voto), L. G. COSTA WAGNER E ISSA AHMED.

São Paulo, 31 de março de 2025.

RÔMOLO RUSSO
Relator
Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Agravo de Instrumento nº 2001277-46.2025.8.26.0000

Agravante: Vale Incorporadora Ltda

Agravados: André Domenech Rodrigues e Aline Vieira de Medeiros

Comarca: Santa Isabel

Voto nº 43.590

Agravo de instrumento. Compra e venda de bem imóvel. Ação de obrigação de fazer c.c. revisão contratual e indenização. Concessão de tutela de urgência. Construção de empreendimento imobiliário. Decisão que deferiu pedido liminar para interromper a construção e obstar a venda de unidade em empreendimento imobiliário. Insurgência. Prova literal que corrobora a verossimilhança das alegações dos agravados, bem como de danos de difícil reparação. Construção da 31ª unidade em prejuízo de área de lazer prometida em descritivo anterior. Presença dos requisitos exigidos pelo artigo 300 do Código de Processo Civil. Decisão mantida. Agravo desprovido.

Trata-se de agravo de instrumento interposto por Vale Incorporadora Ltda contra a respeitável decisão (fls.397/399) que concedeu a tutela de urgência para suspender as obras da construção da 31ª unidade do empreendimento imobiliário, bem como qualquer ato de venda de referida unidade, sob pena de incidência de multa diária.

Pugna a ré, ora agravante, pela reforma da mencionada decisão alegando, em síntese, que a atualização do alvará de construção emitido, assim como os demais documentos vinculados, demonstram a regularidade das obras e

refutam a alegada ilegalidade mencionada, afastando a probabilidade do direito alegado. Aduz inexistir perigo de dano imediato ou irreparável, uma vez que a execução das obras não compromete a área de lazer integrante do empreendimento. Entende que os documentos apresentados pelos agravados são unilaterais. Sustenta a necessidade de respeitar o contraditório, a ampla defesa e o devido processo legal. Aponta que a 31ª unidade indicada pelos agravados, em verdade, trata-se atualmente da 27ª unidade, dadas as alterações consolidadas na nova planta, que agora possui o total de 27 unidades, sendo que a unidade dos agravados, antes nominada 30ª, agora refere-se à 26ª. Argumenta que o interesse individual não pode prevalecer sobre o coletivo. Argumenta vício no ato citatório, uma vez que a decisão determinou a expedição de mandado, ao passo que o ato foi realizado por carta, além, de não constar em seu corpo os termos da liminar.

Recurso tempestivo, preparado, processado sem efeito ativo e respondido.

Há oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

O recurso não merece prosperar.

Trata-se de ação de obrigação de fazer c.c. revisão contratual e indenização por danos materiais e morais ajuizada pelos agravados, promissários adquirentes de unidade residencial a ser construída no empreendimento réu, ora agravante.

Ao analisar o pleito de tutela de urgência formulado pelos autores, sobreveio a r. decisão agravada, cujo teor se transcreve:

“No caso concreto, a parte autora pleiteia a suspensão das obras da 31ª unidade imobiliária no empreendimento denominado POR DO SOL RESIDENCIAL, localizado na Estrada Municipal Benedita Beraldo de Paula, s/nº, Gleba PN, Lote

C, Quadra 01, Bairro da Figueira – Santa Isabel/SP, que está sendo construída no local destinado à área comum.

Vê-se que a probabilidade do direito da autora está pautada no contrato de promessa de compra e venda da unidade imobiliária de nº 30, bem como no memorial de infraestrutura (fls. 104/111) e demais documentos que indicam a estrutura total do empreendimento, compreendendo tão somente a quantidade de 30 unidades.

Enquanto isso, o perigo de dano é notório à autora e aos demais adquirentes, uma vez que, ao adquirirem suas unidades, contaram com o uso da área de lazer como parte integrante do empreendimento.

Ademais, tem-se que a alienação da unidade imobiliária em questão, sem a observância da estrutura original e aprovada do loteamento, comprometeria ainda mais a situação jurídica do condomínio e poderia gerar litígios adicionais, além de tornar a reversão da situação consideravelmente mais complexa.

Assim, defiro a tutela cautelar requerida em caráter antecedente, para o fim de :I) SUSPENDER as obras da 31ª unidade imobiliária, que está sendo construída no local destinado à área comum (área de lazer) do empreendimento denominado PORDO SOL RESIDENCIAL, localizado na Estrada Municipal Benedita Beraldo de Paula, s/nº, Gleba PN, Lote C, Quadra 01, Bairro da Figueira – Santa Isabel/SP, sob pena de multa diária de R\$ 500,00 por dia de descumprimento, limitada ao valor de R\$ 50.000,00;

II) PROIBIR a venda ou qualquer forma de alienação da referida unidade até ulterior decisão, sob pena de multa diária de R\$ 1.000,00, em caso de descumprimento. Em sendo o caso de concretização da venda da referida unidade, deverá a parte ré informar os

dados do adquirente, juntando aos autos o contrato, no prazo de 15 dias” (fls.397/399).

Malgrado o inconformismo, o pleito do agravante não merece prosperar, não sendo o caso de revogação da tutela provisória concedida em favor dos agravados.

Na peculiaridade dos autos, verifica-se, ao menos em sede de cognição não exauriente, em consonância com os elementos coligidos, a existência dos requisitos exigidos pelo artigo 300 do Código de Processo Civil para a concessão da tutela de urgência.

Em que pese alegue a regularidade das construções, em especial com base no novo alvará obtido perante a Municipalidade, não há verossimilhança na temática de que houve mera renumeração das unidades sem prejuízo da área construída.

Ademais, com já salientado às fls.53/54, quando da análise do pedido de efeito ativo, frisei que:

“O autor afirma que no local onde construída a unidade 31 deveria haver uma área de lazer, o que pode ser corroborado no confronto da metragem original (fls.148 735,65m² de área de lazer) com o projeto alterado apresentado neste recurso (fls.38 - 444,53 m²)” havendo realmente indícios de que, ainda que obtida autorização administrativa, a construção da unidade 31 não atende o que fora oferecido aos compromissários compradores, eis que reduz a área destinada ao lazer do empreendimento, questão que somente poderá ser melhor esclarecida em cognição exauriente e que poderá assim ser revisada.

Ademais, não colhe estofo a prevalência dos interesses coletivos sobre os individuais, na medida em que a decisão limita tão somente a construção e comercialização de uma unidade, ao passo que a construção de área de lazer atende ao conjunto de adquirentes, não somente aos autores.

Assim, uma vez presentes os predicados processuais que vertem no sentido da probabilidade do direito substantivo e na linha da perspectiva objetiva de perigo de dano



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

irreparável ou de difícil reparação, na forma do art. 300 do CPC, irretocável a decisão agravada, nada impondo sua reversão.

Por fim, em que pese possa ter havido eventual vício na carta de citação, eis que não apontados os termos da liminar, o comparecimento espontâneo da ré aos autos (fls.455/456), bem como a interposição do recurso superam a questão, ante a incontroversa ciência da ré sobre o teor da decisão.

Por esses fundamentos, meu voto **nega provimento ao agravo.**

RÔMOLO RUSSO
Relator