



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000346946

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2369410-04.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante BRUNA LIMA COLANTUOMO, é agravado ENGELUX EMPREENDIMENTOS E OBRAS LTDA..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 1ª 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 ALBERTO GOSSON (Presidente sem voto), ALEXANDRE MARCONDES E ENÉAS COSTA GARCIA.

São Paulo, 8 de abril de 2025.

CLAUDIO GODOY
Relator(a)
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

AGRAVO DE INSTRUMENTO

Processo n. 2369410-04.2024.8.26.0000

Comarca: São Paulo

Agravante: Bruna Lima Colantuomo

Agravada: Engelux Empreendimentos e Obras Ltda.

Juiz: Dr. Paulo Baccarat Filho

Voto n. 32.993

Agravo de instrumento. Compromisso de compra e venda. Decisão que indeferiu o pedido de tutela de urgência, formulado a fim de se determinar que a ré realizasse a imediata entrega das chaves. Instrumento que previu o pagamento de quase metade do valor diretamente à vendedora, devendo a fração restante ser quitada mediante financiamento, já liberado. Incontroverso que a autora ainda deva parte considerável do montante a ser pago com recursos próprios, diretamente à ré. Obras concluídas antes do prazo previsto, ainda não vencido. Retenção das chaves que não se revela abusiva, havendo previsão no contrato de que a transferência da posse se daria somente com a integral quitação do preço. Perigo de demora, ademais, que não foi alegado. Decisão mantida. Recurso desprovido.

Cuida-se de agravo de instrumento interposto contra decisão (fls. 90 da origem) que indeferiu o pedido de tutela de urgência formulado pela autora para o fim de obrigar a ré a entregar as chaves da unidade objeto do compromisso de compra e venda firmado pelas partes. A autora, em sua irresignação, argumenta quitação de parte substancial do preço, já liberado o financiamento realizado com a Caixa Econômica Federal. Sustenta que exigir a integral

quitação da entrada coloca a consumidora em exagerada desvantagem. Requer antecipação dos efeitos da tutela recursal para o fim de determinar que a ré entregue as chaves da unidade.

Indeferido o pedido liminar (fls. 27/28), o recurso foi regularmente processado e respondido (fls. 39/52).

É o relatório.

As partes, em 9 de abril de 2022, firmaram compromisso de compra e venda de unidade do empreendimento denominado “*Residencial Vita Parque*”, situado em São Paulo/SP, pelo valor total de R\$ 272.000,00 (fls. 176/196). O contrato previu entrega do imóvel até 21 de julho de 2025, contudo, as obras foram concluídas antes.

De acordo com o instrumento, o valor de R\$ 121.997,20 seria pago pela autora, com recursos próprios, diretamente à ré, na forma indicada no item III do quadro-resumo (fls. 178/179), e o valor remanescente, de R\$ 150.002,80, seria pago por meio de financiamento obtido com a Caixa Econômica Federal.

Em maio de 2022, a adquirente assinou o “*Instrumento particular de confissão de dívida*” (fls. 254),

repactuando o parcelamento do saldo devedor.

Na inicial, aduziu ter quitado metade do primeiro valor – a ser pago com recursos próprios – e já obteve liberação do financiamento, sustentando não haver motivo plausível para a retenção das chaves, configurado o adimplemento substancial. Na contestação, porém, identifica-se ainda saldo devedor de quase cem mil reais, o que não parece ter sido controvertido em réplica.

Assim, ao contrário do quanto alegado pela agravante, não se verifica situação de abusividade no caso concreto.

A cláusula 14^a do instrumento estabelece que as chaves serão entregues quando integralmente quitado o saldo devedor, nos seguintes termos: “[A] Vendedora exercerá, na forma da lei, o direito de retenção das chaves da unidade autônoma objeto deste instrumento, até que sejam quitados todo o saldo devedor, previsto tanto no presente instrumento, como no Contrato de Financiamento e Instrumento Particular de Confissão de Dívida” (fls. 192).

E, como já visto, é incontroverso – reitere-se – que a autora ainda deva parte considerável do preço, em particular do valor a ser pago com recursos próprios diretamente à ré (seria cerca de 1/3). Nesse cenário, à primeira vista, a retenção das

chaves consiste em mero cumprimento de cláusula contratual que, ao contrário do sustentando pela agravante, não representa desvantagem exagerada ao consumido.

Em casos semelhantes, assim tem decidido esta Câmara:

*“AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação promovida por adquirente de imóvel impugnando saldo residual cobrado pela vendedora. Pedido de tutela antecipada para transmissão da posse do bem, com entrega das chaves. Não acolhimento. Dúvida sobre a irregularidade do saldo cobrado e da alegação de adimplemento substancial. **Retenção das chaves até quitação do contrato que é direito do vendedor, consistindo verdadeira exceptio non adimpleti contractus.** Ausência dos pressupostos para concessão de tutela antecipada. Recurso provido” (Agravado de Instrumento nº 2190280-59.2021.8.26.0000; 1ª Câmara de Direito Privado do TJSP, v.un.; Rel. Enéas Costa Garcia, j. 25/02/2022).*

“TUTELA DE URGÊNCIA. Imissão na posse do apartamento pelos promissários compradores. Indeferimento. Promissários compradores agravantes que celebraram negócio jurídico de confissão de dívida com a construtora Agravada, tendo por objeto parcelas vencidas e não pagas do preço. Embora o contrato de compra e venda de unidade futura com financiamento da CEF e alienação

fiduciária em garantia tenha sido celebrado posteriormente, tal negócio não apaga as obrigações contraídas no contrato preliminar diretamente junto à construtora. Dívida junto à instituição financeira que não se confunde com dívida de saldo do preço acima do financiamento contraída diretamente com a construtora. Direito da construtora de reter a entrega das chaves até que as parcelas do preço sejam pagas. Imissão liminar bem indeferida. Recurso não provido” (Agravado de Instrumento 2021411-70.2020.8.26.0000; 1ª Câmara de Direito Privado do TJSP, v.un.; Rel. Francisco Loureiro, j. 03/03/2020).

“CONTRATO - Compromisso de compra e venda de unidade autônoma - Tutela de urgência - Insurgência contra decisão que deferiu a tutela de urgência para fins de imitir a autora na posse do imóvel - Probabilidade do direito não demonstrada - Hipótese em que há incontroverso inadimplemento parcial do contrato pela autora - Retenção das chaves pela construtora que, aparentemente, não se revela abusiva - Exceção do contrato não cumprido - Questão que deve ser melhor examinada após a regular produção probatória - Agravado desprovido” (Agravado de Instrumento nº 2194007-31.2018.8.26.0000; 1ª Câmara de Direito Privado do TJSP, v.un.; Rel. Luiz Antonio de Godoy, j. 19/12/2018).

No mais, além de não se constatar, em cognição sumária, a plausibilidade do direito alegado, a autora nem mesmo alegou perigo de demora. Portanto, de qualquer forma, não haveria eventual prejuízo em se aguardar a melhor apuração dos fatos na



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

origem.

Mantém-se a decisão agravada.

Ante o exposto, **NEGA-SE**
PROVIMENTO ao recurso.

CLAUDIO GODOY

relator