



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000354340

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2030968-08.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante JAMISON MAGDALONE DA SILVA, são agravados YUNY ZETA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e YUNY INCORPORADORA HOLDING S/A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 11ª 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 MARCO FÁBIO MORSELLO (Presidente) E RENATO RANGEL DESINANO.

São Paulo, 9 de abril de 2025.

WALTER FONSECA
Relator(a)
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO N° 43.500

AGRAVO DE INSTRUMENTO N° 2030968-08.2025.8.26.0000

COMARCA: SÃO PAULO — 16ª V.C.F.R.SANTO AMARO

AGRAVANTE: JAMISON MAGDALONE DA SILVA

**AGRAVADO: YUNY ZETA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
MM. JUIZ: Claudio Salvetti D'Angelo**

AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER – TUTELA DE URGÊNCIA INDEFERIDA - INTANGIBILIDADE – A concessão da tutela de urgência depende da presença da probabilidade do direito e do perigo de dano grave e de difícil reversão (art. 300, CPC), o que inexistiu in casu - Ausência de documentos suficientes a indicar a probabilidade do direito – Controvérsia em relação à quitação do contrato - Inexistência de ilegalidade aferível em cognição sumária - Tutela de urgência incabível - Recurso desprovido.

Vistos...

Agravo de instrumento interposto contra decisão interlocutória que, nos autos da ação de obrigação de fazer, indeferiu o pedido formulado pela parte autora para determinar a entrega das chaves em relação ao contrato de compra e venda de unidade imobiliária (fls. 296 dos autos de origem).

A parte agravante, postulando a concessão do efeito ativo, narra que a obrigação da parte agravada de entregar as chaves da unidade imobiliária adquirida é aferível da simples análise documental, razão pela qual faz jus à concessão de tutela de urgência a fim de determinar a entrega. Persegue, assim, a reforma da r. decisão (fls. 01/24).

processado no efeito devolutivo, e com intimação do agravado para resposta.

Com a apresentação de contraminuta e sem oposição ao julgamento por meio virtual, o recurso está pronto para ser julgado.

É o relatório.

O recurso não merece provimento.

A parte autora narra, na petição inicial, que no dia 28/05/2023 teria firmado junto à empresa agravada um instrumento particular de promessa de venda e compra de imóvel, tendo por objeto a aquisição da unidade 1508, do empreendimento Apê Jardim Sul, e que o empreendimento deveria ser finalizado, com o acréscimo do prazo de tolerância, até o final do mês de outubro de 2024.

Afirma que após o pagamento da entrada pactuada foi realizado financiamento imobiliário junto à CEF e que, por se tratar de um imóvel adquirido ainda na "planta", o aludido contrato de financiamento traz também uma obrigação para entrega das chaves, que não teria sido cumprida pela empresa agravada, razão pela qual ajuizada a presente demanda.

Postulou, como pedido de tutela de urgência, a entrega imediata das chaves, o que foi indeferido pela decisão agravada.

Com efeito, o art. 300 do CPC prevê que a tutela de urgência será concedida quando os elementos trazidos aos autos pela parte convençam o Juiz da "*probabilidade do direito*", devendo ainda estar presente o "*perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo*", requisitos que não se verificam no caso presente.

No tocante à probabilidade do direito, na hipótese dos autos não é possível verificá-la em cognição sumária, tendo em vista que não há qualquer elemento que sugira abusividade por parte da empresa agravada, posto não haver documentação que demonstre ser incontroversa a quitação do bem imóvel junto à empresa agravada, questão essa que só poderá ser esclarecida após dilação probatória e, portanto, cognição exauriente.

Ademais, no caso em questão, não há alegação que justifique a existência de urgência na concessão da medida para se evitar o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo, sobretudo considerando que a entrega das chaves é medida irreversível e que, se concedida indevidamente, poderá ocasionar excessivo prejuízo à empresa agravada.

Sendo assim, verificado que os fatos retratados nos autos do processo não se mostram dotados de probabilidade do direito, muito menos de perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo, é indiscutível que o caso não faz jus à tutela de urgência perseguida.

Pelo exposto, **nega-se provimento ao recurso.**



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

WALTER FONSECA

Relator