



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000359440

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2037926-10.2025.8.26.0000, da Comarca de Guarulhos, em que são agravantes HELIO DAVID BARBOSA BRITO e ELIETE PEREIRA DA CUNHA, é agravado ALPHAVILLE INCOORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA..

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, 10 de abril de 2025.

WALTER FONSECA
Relator(a)
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO N° 42.901

AGRAVO DE INSTRUMENTO N° 2037926-10.2025.8.26.0000

COMARCA: GUARULHOS — 4ª V.C.

AGRAVANTES: HELIO DAVID BARBOSA BRITO E OUTRO

AGRAVADA: ALPHAVILLE INCOORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA.

MM. JUIZ DE 1º GRAU: Gabriel D'Andrea

RESCISÃO DE CONTRATO DE AQUISIÇÃO DE UNIDADE IMOBILIÁRIA - INDEFERIMENTO DA TUTELA DE URGÊNCIA - PRETENSÃO DE REFORMA PARA SUSPENDER OS EFEITOS DA MORA E A EXIGIBILIDADE DAS PRESTAÇÕES VINCENDAS – DESCABIMENTO – Pedido, em caráter de tutela urgência, de suspensão das parcelas do referido negócio imobiliário, por alegado atraso na entrega do imóvel e demais alterações da planta, cuja efetiva deliberação deverá ocorrer somente após o devido contraditório - Ausência de elementos de convicção, no momento inicial do processo, a revelar a probabilidade do direito alegado, sobretudo tendo em vista que o prazo para entrega das chaves não se esgotou considerando a possibilidade de atraso de até 180 dias, o que vem a desautorizar o deferimento da tutela de urgência pretendida - Recurso desprovido.

Vistos...

Agravo de instrumento interposto contra decisão interlocutória que, nos autos da ação de rescisão de contrato de venda e compra de imóvel, indeferiu o pedido de tutela de urgência que objetivava a determinação de suspensão da exigibilidade do pagamento das prestações vincendas referentes ao aludido negócio, ao fundamento de que o contraditório é indispensável para elucidação das alegações (fls. 146/149 dos autos de origem).

Os agravantes, postulando a concessão da antecipação da tutela recursal, sustentam que deve ser determinada a suspensão das parcelas de pagamento referentes à aquisição do referido imóvel, uma vez que a construtora agravada vem reiteradamente descumprindo cláusulas contratuais. Perseguem, nesses termos, a reforma da r. decisão (fls. 01/16).

Tempestivo e preparado, o recurso foi processado sem a concessão da tutela antecipada recursal pretendida e com intimação da parte contrária para apresentação da contraminuta.

Não houve oposição ao julgamento do recurso em sessão virtual.

É o relatório.

O recurso é desprovido.

À luz do art. 300 do Código de Processo Civil de 2015, *inexistem "elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo"*.

No caso presente os agravantes adquiriram unidade imobiliária em empreendimento condominial pertencente à empresa agravada, localizado no município de São Paulo, e pretendem, com o ajuizamento da demanda, a rescisão do contrato de venda e compra, ao fundamento de que a empresa vem reiteradamente descumprindo cláusulas contratuais, como a alteração da planta do

empreendimento e atraso na entrega da obra.

Respaldados em tais argumentos postularam, em caráter de tutela de urgência, a suspensão da exigibilidade de pagamento das prestações vincendas do mencionado negócio imobiliário, o que veio a ser indeferido em primeiro grau, originando a interposição do presente recurso.

E mostra-se acertada a decisão recorrida.

Com efeito, como acertadamente ponderado pelo magistrado oficiante, embora o instrumento particular de venda e compra firmado entre as partes estipule o encerramento do prazo para a conclusão das obras em dezembro de 2024, a cláusula nº 5.2 prevê a possibilidade de atraso de até 180 dias (fls. 52 dos autos de origem).

Ademais, os agravantes afirmam que haveria descumprimento de demais cláusulas, na medida em que a planta do empreendimento estaria sendo unilateralmente modificada pela empresa agravada, bem como existe a possibilidade de embargo da obra em razão de diversas irregularidades constatadas pela prefeitura municipal. Entretanto, é evidente que tais alegações não poderiam ser consideradas antes de serem submetidas ao contraditório, posto que bastante frágeis.

Nesse contexto, os fatos narrados mostram-se um tanto obscuros, de forma a se mostrar prematura qualquer deliberação a respeito da questão em referência sem antes ser oportunizado o devido contraditório à parte adversa, como devidamente ponderado pelo juiz singular na decisão



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

recorrida.

Desse modo, uma vez não havendo clareza acerca dos motivos pelos quais a entrega do imóvel ainda não se realizou, ressaltando-se estar dentro do prazo contratual para tanto, bem como não havendo indícios reais do descumprimento de outras cláusulas, não há espaço para conclusão diversa daquela proferida na origem, em fase de cognição sumária.

É o que basta para que remanesça intangível a decisão agravada.

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

WALTER FONSECA
Relator