



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000364775

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2019572-34.2025.8.26.0000, da Comarca de Franca, em que é agravante GABRIEL FERNANDES DOS SANTOS, é agravado VITTA PULICANO FCA DESENVOLVIMENTOIMOBILIÁRIO SPE.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 15ª 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 ACHILE ALESINA (Presidente sem voto), ELÓI ESTEVÃO TROLY E RODOLFO PELLIZARI.

São Paulo, 12 de abril de 2025.

MENDES PEREIRA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 37108

Agravo de Instrumento nº: 2019572-34.2025.8.26.0000

Agravante: Gabriel Fernandes dos Santos

Agravado: Vitta Pulicano FCA Desenvolvimento Imobiliário SPE

Comarca: Franca

15ª Câmara de Direito Privado

Agravo de instrumento - Tutela antecipada - Ação de obrigação de fazer c.c. indenização por danos materiais e morais, versando compromisso de compra e venda de imóvel - Autor agravante que pretende a definitiva entrega do imóvel compromissado - Descabimento - Temerária a concessão da medida sem o contraditório, pena de ofensa ao devido processo legal - Matéria cuja deliberação mais segura exige o cotejo das alegações e provas de ambas as partes - “Ab initio” ausentes os requisitos legais (art. 300 do CPC) - Decisão mantida - Recurso improvido.

Cuida-se de agravo de instrumento contra o r. ato decisório de fls. 145/146, dos autos eletrônicos da ação de obrigação de fazer c.c. indenização por danos materiais e morais, versando compromisso de compra e venda de imóvel, que denegou antecipação de tutela objetivando determinar à ré agravada entregar definitivamente o imóvel ao autor agravante, considerando ser temerária a concessão da medida sem o contraditório, pena de ofensa ao devido processo legal.

Formado o instrumento, o recurso foi recebido e processado sem liminar (fls. 96), não acusando resposta da empresa recorrida porque ainda não instaurada a relação jurídico-processual.

É o relatório.

À modificação do julgado, em síntese sustenta o agravante que o imóvel compromissado à venda deveria ter sido entregue até o final de julho/2024, havendo cobrança de taxa “pós-chave” no importe de R\$12.000,00, sem a devida entrega do imóvel, com o que não concorda.

Contudo, o inconformismo do agravante não merece acolhimento, porque não se afigura que “ab initio” o decisório guerreado esteja em desacerto com a questão

trazida à baila, levando por enquanto à manutenção da decisão judicial combatida neste recurso, especialmente porque a controvérsia depende mesmo de cotejo das alegações e provas de ambas as partes, cujos desdobramentos daí decorrentes serão dirimidos no transcurso da demanda principal.

Nesta fase processual, o contexto supracitado inviabiliza o deferimento liminar pretendido pelo agravante, visto tratar-se de matéria cuja deliberação mais segura exige a ampla instrução processual, de maneira que não merece crítica o entendimento judicial no sentido de que é “temerária a concessão da medida sem o contraditório, pena de ofensa ao devido processo legal” (fls. 145).

Não se pode olvidar que, na apreciação de pedido de tutela antecipada, deve-se também ter em conta que a sentença poderá afinal não confirmar e nem ratificar a posição que eventualmente obteve a medida liminar, de modo que, se deferida “initio litis”, certamente haveria maior lesão a direito do litigante vencedor.

Tal poder geral de cautela deve efetivamente ser exercido “quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo” (CPC, art. 300). E a orientação jurisprudencial do C. STJ e deste E. TJSP não é discrepante do comportamento judicial em compasso de espera:

“A decisão que antecipar a tutela haverá de mostrar que, além de presente um dos requisitos dos itens I e II do art. 273 do CPC, havia razões suficientes, baseadas em prova inequívoca, capazes de convencer da verossimilhança da alegação. O não atendimento a essa exigência conduz à nulidade” (STJ, 3ª Turma, REsp. 162.700-MT, REL. MIN. EDUARDO RIBEIRO, j. 02/04/1998, deram provimento, v.u., DJU 03/08/1998, pág. 235);

“Tutela antecipada - Ação de obrigação de fazer c.c. indenização por danos morais - Inviabilidade desde logo de liminar objetivando o imediato restabelecimento do acesso da autora agravante à sua conta do Instagram - Ausente risco de perecimento do direito - Matéria cuja deliberação mais segura exige a instrução processual - 'Ab initio' ausentes os requisitos legais

art. 300 do CPC/15 - Agravo improvido” (TJSP, 16ª Câmara de Direito Privado, AI nº 2091558-19.2023.8.26.0000, REL. DES. JOVINO DE SYLOS, j. 03/10/2023)”;

“Agravo de instrumento - Decisão que indeferiu pedido de antecipação da tutela - Necessária análise aprofundada da questão, sendo inviável a antecipação da tutela no caso concreto - Decisão prudente, em sede de cognição sumária - Decisão mantida - Recurso não provido” (TJSP, 2ª Câmara de Direito Privado, AI nº 2252777-17.2018.8.26.0000, REL. DES. JOSÉ CARLOS FERREIRA ALVES, j. 14/03/2019).

Com esses fundamentos, inviabilizado desde logo o deferimento liminar em benefício do agravante, porque se trata de matéria cuja deliberação mais segura exige a ampla instrução processual, nega-se provimento ao recurso.

MENDES PEREIRA
Relator