



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000384326

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2106462-73.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante VINICIUS SILVA TEIXEIRA, é agravado RESERVA DO JARAGUA EMPREENDIEMNTOS SPE.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 35ª 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 ANA MARIA BALDY (Presidente), MARRONE SAMPAIO E FLAVIO ABRAMOVICI.

São Paulo, 22 de abril de 2025.

ANA MARIA BALDY

Relator

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2106462-73.2025.8.26.0000

Agravante : Vinicius Silva Teixeira.
Advogada : Ana Carolina Silva de Oliveira.
Agravado : Reserva do Jaragua Empreendimntos Spe.
Comarca: São Paulo
Voto nº 22294

SSS

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO DE DANO MORAL E MATERIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL ADQUIRIDO NA PLANTA. Decisão interlocutória que indeferiu a tutela de urgência, que buscava a suspensão da cobrança de taxa de evolução de obra após o prazo contratual de entrega da unidade, incluído o período de tolerância. **Insurgência do autor.** Não acolhimento. Pretensão de manutenção do vínculo contratual. Ausência de requerimento de rescisão. Necessidade de contraditório e instrução. Inexistência de perigo irreversível. Valor que pode ser economicamente recomposto. Decisão mantida, ante a ausência dos requisitos legais do art. 300 do Código de Processo Civil. **RECURSO DESPROVIDO.**

Cuida-se de agravo de instrumento, sem pedido liminar, interposto por VINICIUS SILVA TEIXEIRA contra r. decisão de fl. 108 dos autos originários, que indeferiu o pedido de tutela de urgência formulado em *ação de indenização de dano moral e material por atraso na entrega de imóvel adquirido na planta*, por meio do qual pleiteia a suspensão das cobranças relativas à “taxa de evolução de obra” a partir de maio de 2024, em razão de atraso na entrega do imóvel adquirido.

O agravante sustenta, em síntese, que firmou contrato de promessa de compra e venda em 16/02/2024, e que a obra se encontra concluída, mas o habite-se ainda não foi emitido, impedindo a entrega da unidade, mesmo após vencido o prazo contratual (novembro/2023), somado à tolerância (maio/2024). Afirma que os valores cobrados a título de “período de obra” são manifestamente indevidos após a mora da incorporadora. Requer, portanto, a reforma da decisão agravada, com a suspensão imediata

das referidas cobranças.

Dispensadas contrarrazões, posto que a agravada ainda não foi citada.

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

A controvérsia a ser dirimida está restrita ao cabimento da tutela provisória, à luz dos preceitos contidos no artigo 300 do Código de Processo Civil, portanto deve cingir-se à ótica estritamente processual: presença ou ausência dos requisitos para a concessão da referida tutela. As demais questões dizem respeito ao próprio mérito da causa e não podem ser aqui examinadas, sob pena de supressão de um grau de jurisdição.

Assim, este E. Tribunal, por ora, só tem competência para analisar os pressupostos necessários à concessão da tutela provisória, pretendida pelo autor da demanda, quais sejam: a **probabilidade do direito invocado** e o **perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo**, caso a prestação jurisdicional pretendida não venha no tempo necessário para assegurar o exercício do direito reivindicado (artigo 300, do Código de Processo Civil).

Na hipótese, a controvérsia reside na possibilidade de concessão de tutela provisória para suspender a exigibilidade de parcelas cobradas a título de taxa de evolução de obra, em razão do atraso na entrega do imóvel (cláusula VII, item “a”, do contrato, fls. 27 – origem).

E este E. Tribunal, em diversas oportunidades, já firmou entendimento no sentido de que, nos casos em que o comprador pretende a continuidade do contrato, sem pleitear a sua rescisão, não é cabível a suspensão liminar da exigibilidade das prestações vincendas, mesmo diante de atraso na entrega do imóvel, por ausência de urgência qualificada e de perigo de irreversibilidade.

A propósito:

PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. TUTELA ANTECIPADA. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. PLEITO DE ENTREGA DO IMÓVEL COMPROMISSADO E SUSPENSÃO DE EXIGÊNCIA DE PAGAMENTO DA TAXA DE EVOLUÇÃO DE OBRA E DAS COTAS CONDOMINIAIS. INDEFERIMENTO QUE PREVALECE. AGRAVO IMPROVIDO, COM OBSERVAÇÃO. O deferimento da medida liminar sem a observância do contraditório deve pressupor a existência de uma situação em que o retardamento da providência implicará dano irreparável ou de difícil reparação. No caso, apresenta-se recomendável a prévia observância do contraditório, pois só assim haverá suficientes elementos de convicção para a apreciação da matéria. Portanto, mostra-se mais adequado o aprofundamento das questões alegadas, não se justificando a providência na fase inicial do processo, com a ressalva de que o pedido poderá ser reapreciado mais adiante, uma vez superada a oportunidade do exercício do direito de defesa e colhidos os elementos mais seguros de convicção.

(TJSP; Agravo de Instrumento 2038648-78.2024.8.26.0000; Relator (a): Antonio Rigolin; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santo André - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 11/03/2024; Data de Registro: 11/03/2024)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Compromisso de compra e venda de imóvel. Atraso na entrega da obra. Ação de repetição de indébito cumulada com indenização por danos morais. Recurso interposto contra respeitável decisão que indeferiu tutela de urgência para suspensão das parcelas do contrato; e determinar que as rés se abstenham de protestar ou incluir os dados dos compradores nos órgãos de proteção ao crédito. Impossibilidade de determinar a suspensão dos pagamentos, ante a ausência de manifestação expressa de interesse na rescisão da avença. Não se vislumbra a probabilidade do direito dos autores; ou risco ao resultado útil do processo. Não preenchidos os requisitos legais para o deferimento da medida (artigo 300 do Código de Processo Civil). AGRAVO DESPROVIDO.

(TJSP; Agravo de Instrumento 2281029-20.2024.8.26.0000; Relator (a): Dario Gayoso; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional I - Santana - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 20/02/2025; Data de Registro: 20/02/2025)

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Ação indenizatória – Compra e venda de imóvel – Alegação de atraso na entrega – Decisão que indeferiu a tutela pleiteada pela agravante para que se imponha a obrigação de fazer às de realizar os pagamentos dos juros de obra – Requisitos para a concessão da tutela de urgência, não preenchidos – Art. 300 do Código de Processo Civil – Probabilidade do direito não verificada – Ausência de perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo – Matéria que deve ser apreciada após o devido contraditório - Decisão mantida – Recurso não provido.

(TJSP; Agravo de Instrumento 2347255-07.2024.8.26.0000; Relator (a): Ana Luiza Villa Nova; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro de Bauru - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 18/12/2024; Data de Registro: 18/12/2024)

No caso concreto, o agravante não manifestou intenção de

rescindir o contrato, mas apenas pretende que se suspendam as cobranças até a efetiva entrega do bem. Assim, entendo que a manutenção do vínculo contratual exige também o cumprimento recíproco das obrigações assumidas. A mera existência de mora contratual, sem a correspondente intenção de dissolução do vínculo, não justifica, por si só, a suspensão liminar do pagamento das parcelas, especialmente quando ausente prova inequívoca de que tais valores são integralmente indevidos, o que demandará dilação probatória.

Ademais, os valores objetos da controvérsia podem ser economicamente recompostos, não havendo risco de perecimento do direito, sendo possível eventual restituição futura, com os devidos acréscimos, em caso de procedência da ação.

Embora indicado precedente judicial oriundo de julgamento repetitivo no sentido de que *“É ilícito cobrar do adquirente juros de obra, ou outro encargo equivalente, após o prazo ajustado no contrato para a entrega das chaves da unidade autônoma, incluído o período de tolerância”* (Tema 996 do Superior Tribunal de Justiça), necessária, em tese, a apuração da responsabilidade da requerida pelo atraso na entrega do imóvel e a eventual ocorrência de caso fortuito ou força maior, antes de reconhecer a eventual inexigibilidade dos valores indicados, o que impõe a efetivação da instrução probatória para análise da questão.

Outrossim, não se verifica risco de irreversibilidade desta medida, uma vez que, em eventual procedência do pedido ao final, o prejuízo do agravante será passível de recomposição pecuniária, inexistindo, assim, a vedação do § 3º do art. 300 do CPC.

Finalmente, a decisão agravada não impede futura revisão judicial, permanecendo íntegra a possibilidade de reexame pelo juízo de origem após a apresentação de contestação e eventual instrução.

Desse modo, de rigor o desprovimento.

No mais, para viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

especial, considero prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando o pacífico entendimento do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida (EDROMS 18205 / SP, Ministro FELIX FISCHER, DJ 08.05.2006 p. 240).

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO ao recurso.**

ANA MARIA BALDY
Relatora