



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000389154

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2089472-07.2025.8.26.0000, da Comarca de Osasco, em que são agravantes BRUNA KENNY SILVA RIBEIRO (JUSTIÇA GRATUITA) e GEOVANE FARIA RIBEIRO (JUSTIÇA GRATUITA), é agravado ZATZ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 24ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **nega-se provimento ao recurso, na parte conhecida. v.u.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores PEDRO PAULO MAILLET PREUSS (Presidente sem voto), PLINIO NOVAES DE ANDRADE JÚNIOR E JONIZE SACCHI DE OLIVEIRA.

São Paulo, 23 de abril de 2025.

SALLES VIEIRA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO Nº: 51925

AGRV.Nº: 2089472-07.2025.8.26.0000

COMARCA: OSASCO – 1ª VARA CÍVEL

AGTES. : BRUNA KENNY SILVA RIBEIRO E OUTRO (JUST.GRAT.)

AGDO. : ZATZ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA

JUIZ PROLATOR: RUBENS PEDREIRO LOPES

“AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL – COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL - TUTELA DE URGÊNCIA – PRESENÇA DOS REQUISITOS LEGAIS – ATRASO NA ENTREGA DA OBRA – SUSPENSÃO DAS COBRANÇAS – NEGATIVAÇÃO - I - Decisão agravada que indeferiu os pedidos de tutela de urgência formulados pelos autores, ora agravantes, na inicial da ação – Recurso da parte autora - I - Exordial que traz questões fáticas controvertidas, e não apenas matéria de direito - Ausente a probabilidade do direito pleiteado e tampouco demonstração de situação de perigo - Incabível a suspensão das cobranças relacionadas ao contrato objeto da lide – Hipótese que recomenda a prévia instauração do contraditório e da ampla defesa, com a oitiva da parte contrária – Inteligência do art. 300, §2º, segunda parte, do CPC - Precedente desta C. Câmara – Decisão interlocutória suficientemente motivada, mantida nos termos do art. 252 do RITJSP – Agravo improvido”.

“PEDIDO SUBSIDIÁRIO – Hipótese em que o pedido subsidiário formulado nas razões recursais, no sentido de que a parte agravada assumira os encargos junto à CEF, não pode ser conhecido – Ausência do referido pedido na inicial da ação, e, consequentemente, não foi objeto de apreciação na decisão agravada, sendo incabível seu enfrentamento diretamente em 2ª instância, sob pena de supressão de um grau de jurisdição, o que é vedado – Pedido subsidiário não conhecido”.

Agravo de instrumento interposto em 26.03.2025, tirado de ação de resolução de contrato c.c. restituição de valores pagos, indenização e tutela de urgência, em face da r. decisão proferida em 27.02.2025, que indeferiu os pedidos de tutela de urgência formulados pelos autores, ora agravantes, na inicial da ação.

Sustentam os agravantes, que estão presentes os requisitos autorizadores da medida liminar, pois o pedido de natureza cautelar tem o escopo de cessar

os prejuízos que os agravantes vêm experimentando, desde a ausência de cumprimento do prazo de entrega do imóvel. Afirmam que a probabilidade vem do próprio negócio jurídico celebrado entre as partes, o qual prevê prazo de entrega em março de 2024, prorrogável por mais 180 dias, de forma que deveria estar concluído até setembro de 2024, o que não ocorreu. Asseveram que, através do site da requerida, é possível observar que resta ainda 50% para conclusão da estrutura da obra, o que revela que o empreendimento demorará anos para ser entregue, em total descumprimento do prazo pactuado. O periculum in mora reside no fato de que a parte agravante sofre cobranças como, por exemplo, por parte da instituição financeira (CEF), não obstante qualquer conclusão da obra. Aduzem que referida medida antecipada não causará prejuízo ao réu, que poderá retomar a cobrança posteriormente. Requerem a concessão da tutela provisória, para cessar as cobranças a qualquer título, relativo aos contratos celebrados entre as partes, bem como junto à CEF, e, subsidiariamente, requerem que a parte agravada assumam os encargos junto à CEF, e que se abstenha de impor qualquer gravem perante os órgãos de proteção ao crédito.

É o relatório.

Trata-se de ação de resolução de contrato c.c. restituição de valores pagos, indenização e tutela de urgência, ajuizada pelos agravantes em face do agravado, por meio da qual se busca, em síntese, a resolução contratual do "Compromisso Particular de Promessa de Compra e Venda", firmado entre as partes, referente à aquisição da unidade nº 34, bloco 2, do empreendimento Vitrine By Zatz, a ser construído na cidade de Osasco/SP, por inadimplemento da requerida, e com a determinação de restituição, em parcela única, da quantia paga, no importe de R\$27.492,51.

Afirmam os autores, na inicial da ação, que o preço do imóvel foi ajustado em R\$197.000,00, com pagamento escalonado durante a fase de obras e saldo final por meio de financiamento bancário junto à CEF. Além disso, afirmam ter arcado com R\$15.040,56, a título de comissão de corretagem (fls. 01/20, dos autos principais).

Narram, ainda, que o prazo inicialmente previsto em contrato para a entrega, seria o dia 31.03.2024, o qual poderia ser prorrogado por mais 1280 dias, de forma que o prazo final para a entrega seria o dia 27.09.2024. Afirmam, contudo, que até o presente momento, nem mesmo a fase de estrutura do empreendimento foi concluída.

Requereram, assim, a concessão de tutela de urgência, para determinar a suspensão da exigibilidade dos pagamentos referentes ao contrato de compra e venda, bem como a proibição da negativação dos nomes dos autores nos órgãos de proteção ao crédito (fl. 18, item 1, da inicial).

Sobreveio a r. decisão agravada, *inaldita altera pars*, que indeferiu os pedidos liminares pleiteados, com fundamento no art. 300, §2º, do CPC, perfeitamente aplicável à espécie (fls. 178/179, dos autos principais).

Dispõe o art. 252 do Regimento Interno deste Egrégio Tribunal que:

"Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la".

Ausente razão jurídica para anular ou reformar a r. decisão, ou acrescentar novos argumentos, vez que suficientemente motivada, ratifica-se, na íntegra, os seus fundamentos de fato e de direito, os quais se transcreve a seguir:

"(...)2) O pleito de tutela de urgência, tal como postulado, ao menos por ora é de ser indeferido, uma vez que não se encontram presentes os requisitos do artigo 300 do Novo Código de Processo Civil, sobretudo a robusta evidência da probabilidade do direito aventado.

A medida de urgência pretendida pelo(a) autor(a) implica verdadeiro julgamento antecipado do mérito e que, no caso em tela, impõe-se necessariamente ao menos que o requerido seja ouvido para que se manifeste sobre os fatos alegados, mormente em razão das circunstâncias que permeiam a lide.

Incabível, pois, a dispensa do contraditório, que poderá trazer elementos capazes de ensejar uma decisão segura. Assim, entendendo imprescindível aguardar a manifestação da parte contrária para aferição de eventual irregularidade na conduta adotada, respeitando os princípios fundamentais do contraditório e da ampla defesa.

Veja-se, por fim, que a medida pretendida em sede de cognição sumária é de cunho satisfativo e, caso deferida, irá exaurir a pretensão principal deduzida nos autos, não sendo demais lembrar, por fim, que a concessão de medidas de urgência sem a oitiva da parte contrária é situação excepcional em nosso ordenamento jurídico e, portanto, deve ser utilizada restritivamente. Assim, o pleito de tutela de urgência poderá ser apreciado após o oferecimento da contestação. (...)”.

Para que não parem dúvidas, registre-se que as questões trazidas na inicial, não versam apenas sobre matérias de direito, mas sim sobre questões fáticas, que exigem maiores esclarecimentos à luz do contraditório e da ampla defesa, notadamente no que tange aos verdadeiros motivos pelos quais houve a demora na entrega da obra.

Desta forma, a r. decisão recorrida encontra-se em consonância com o entendimento jurisprudencial desta C. 24ª Câmara de Direito Privado.

Sobre o tema, veja-se:

“Promessa de compra e venda. Tutela de urgência. Cobrança de juros da obra. Atraso na entrega do empreendimento. Impossibilidade de formação de convencimento seguro acerca da probabilidade do direito, uma vez que não é possível descartar a existência de justo motivo para que o prazo de entrega da obra tenha sido excedido. Também não verificado, nesse contexto, risco de dano grave e de difícil reparação, porque, a rigor, eventual prejuízo assumido pelo autor poderá ser remediado ulteriormente, se procedente o pedido. Inexistência de sinais de insolvência por parte das requeridas ou de quadro financeiro delicado vivenciado pelo autor. Requisitos do art. 300 do CPC não preenchidos. Decisão mantida. Recurso desprovido” (TJSP; Agravo de Instrumento 2163274-72.2024.8.26.0000; Relator (a): Jonize Sacchi de Oliveira; Órgão Julgador: 24ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 7ª Vara Cível; Data do Julgamento: 26/07/2024; Data de Registro: 26/07/2024).

Por fim, registre-se que o pedido subsidiário formulado nas razões recursais, no sentido de que a parte agravada assumia os encargos junto à CEF, não pode ser conhecido, vez que não foi objeto de pedido na inicial, e, conseqüentemente, não foi objeto de apreciação na r. decisão



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

agravada, sendo incabível seu enfrentamento diretamente em 2ª instância, sob pena de supressão de um grau de jurisdição, o que é vedado.

Assim, ausente razão para a reforma da r. decisão agravada, é o caso de mantê-la por seus próprios fundamentos.

Posto isto, nega-se provimento ao recurso, na parte conhecida.

Salles Vieira, relator