



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
12ª Câmara de Direito Privado

Registro: 2025.0000390543

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2032877-85.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante MARIA CRISTINA SEMEONI, é agravado JHSF FBV EMPREENDIMENTOS LTDA..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 12ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **CONHECERAM PARCIALMENTE DO RECURSO E, NA PARTE CONHECIDA, NEGARAM PROVIMENTO. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores JACOB VALENTE (Presidente) E ALEXANDRE DAVID Malfatti.

São Paulo, 23 de abril de 2025.

MARCO PELEGRINI
Relator
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 11952

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2032877-85.2025.8.26.0000 – São Paulo

AGRAVANTE: Maria Cristina Semeoni

AGRAVADO: Jhsf Fbv Empreendimentos Ltda.

JUIZ: Carlos Eduardo Vieira Ramos

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Ação de conhecimento – Decisão que determinou a emenda da inicial para apresentação de laudo contábil, tendo em vista o pedido de substituição de índice de correção monetária, e indeferiu o pedido de tutela de urgência, para compelir a requerida, ora agravada, a entregar o imóvel adquirido no prazo de 90 dias – Insurgência da autora-agravante – Recurso não conhecido quanto ao pedido de reforma da determinação de emenda da inicial – Hipótese que não se enquadra no rol taxativo do artigo 1.015 do CPC – Inconformismo que poderá ser manifestado por meio diverso e oportunamente (artigo 1.009, § 1º, do CPC) – Inaplicabilidade da tese da “taxatividade mitigada” firmada no julgamento do Tema 988 pelo C. STJ – Elementos exigidos para o deferimento da tutela previstos no art. 300 do CPC – Probabilidade do direito da agravante ausente, porquanto a cláusula que embasou seu pedido, ao que tudo indica, não estipula prazo contratual de entrega de 18 meses, mas possibilidade de rescisão contratual, caso a vendedora não regularizasse o lote nos órgãos competentes no prazo referido, não havendo menção quanto ao prazo de entrega – Ausência de elementos, neste momento, que evidenciem o inadimplemento da agravada – Perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo não caracterizado – Alegado atraso que perdura há mais de 2 anos, circunstância que pesa em desfavor do argumento de urgência do pedido – Tutela corretamente indeferida – Decisão mantida – RECURSO PARCIALMENTE CONHECIDO E, NA PARTE CONHECIDA, DESPROVIDO.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a **decisão proferida às fls. 96/98**, dos autos de origem, que **determinou a emenda da petição inicial mediante a juntada de laudo contábil pela agravante**, tendo em vista o pedido de substituição de índice de correção monetária, **bem como indeferiu a tutela antecipada pleiteada**, para que agravada seja obrigada a entregar o lote adquirido no prazo de 90 dias, sob o fundamento de que não se verifica urgência ou risco de perecimento do direito, devendo-se aguardar o

contraditório.

Insurge-se a recorrente, pleiteando a reforma do *decisum*, sob os seguintes argumentos (fl. 3): “a uma, a entrega do lote, prevista para 23 de setembro de 2022, não ocorreu até o momento e não há previsão para que ocorra; a duas, a agravante é uma pessoa idosa que está deixando de usufruir de seu imóvel de veraneio com seus netos que irão crescer e não aproveitarão a casa de campo na sua infância; a três, a autora já pagou cerca de 85% do preço do imóvel; a quatro, os entraves burocráticos para entrega do imóvel são inerentes a atividade exercida pela agravada, que deve solucionar tais adversidades; e, a cinco, não há qualquer possibilidade de a agravante, neste momento atual, apresentar qualquer laudo contábil com a apuração do índice de correção monetária mais benéfico, uma vez que o pleito é meramente declaratório em relação as parcelas futuras.” (grifos no original).

Recurso tempestivo, devidamente preparado e processado somente no efeito devolutivo (fls. 194/196). Contrariedade às fls. 202/216.

É o relatório.

Decide-se.

Cuida-se de ação declaratória de nulidade de cláusula contratual e obrigação de fazer, com pedido de indenização por danos materiais e morais, movida por Maria Cristina Semeoni, em face de Jhsf Fbv Empreendimentos Ltda, tendo como objeto de discussão o contrato para aquisição do Lote 01, da Quadra 50, localizado na Fazenda Boa Vista II, em Porto Feliz/SP, celebrado pelas partes em março de 2021.

Constaram na exordial, dentre outros, os pedidos abaixo transcritos:

“(i) confirmar a antecipação da tutela de urgência, a fim de compelir a JHSF a proceder a entrega do lote adquirido pela autora, no prazo de 90 (noventa) dias, sob pena de multa diária a ser fixada por esse MM. Juízo pelo descumprimento da obrigação, a ser computada a partir do deferimento e intimação da ré da tutela antecipada; (...)”

“(iii) declarar a nulidade dos itens (D.2.2), alínea b), e (E) do Quadro Resumo do Contrato, de modo a determinar a aplicação do índice mais benéfico à autora, a ser apurado nas datas de cada pagamento, sobre as parcelas em aberto, por ser inexigíveis, dada a mora da ré, diante da divergência dos índices apontados no Contrato; (...)”

Em análise inicial, proferiu o juízo de origem a **decisão de fls. 96/98**, que ora se recorre, determinando a emenda da inicial e indeferindo a tutela de urgência requerida, nos seguintes termos:

“2. Colacione o laudo contábil que empresa a pretensão deduzida na exordial, visto que se trata de documento essencial à propositura da demanda. Não é suficiente a tese genérica e abstrata sobre a necessidade de substituição do índice de correção monetária e sobre a correção monetária anual (fls. 6), devendo a parte requerente demonstrar a viabilidade de sua tese, em concreto e por meio de cálculos, comprovando-se documentalmente. (...)

4. O pedido de tutela antecipada não comporta acolhimento. (...)

Em que pese a narrativa apresentada na exordial, não há qualquer urgência no pedido que justifique o pedido de liminar, na medida em que a demanda visa a entrega de imóvel, cuja compra foi realizada em 2021. Não restou demonstrado qualquer risco de perecimento do direito que pudesse ensejar na concessão da medida excepcional postulada na exordial. Também deve-se levar em consideração eventuais obstáculos enfrentados pela parte requerida que ensejaram no atraso da entrega do imóvel, questão essa que é técnica e demanda dilação probatória.

Feitos tais registros, além de se tratar de matéria controvertida a ensejar dilação probatória, sendo imperativo, portanto, que seja ouvida a parte contrária e angariados os elementos indispensáveis a justificar eventual deferimento da medida excepcional.

INDEFIRO o pedido de liminar por não vislumbrar, em cognição sumária, qualquer urgência do pedido.”
(g.n.)

Insurge-se a recorrente insistindo na necessidade de deferimento da medida, sustentando, em síntese, que o prazo para entrega do imóvel adquirido foi há muito ultrapassado, sendo que a agravante se encontra impedida de usufruir do seu bem com seus netos, embora tenha quitado 85% do preço estipulado. Afirma, ainda, que eventuais entraves técnicos, que possam estar ocasionando a demora na entrega, são irrelevantes, visto que o atraso é incontroverso. Outrossim, defende que é desnecessária a apresentação de laudo contábil, pois sua pretensão é meramente declaratória, utilizando-se o índice mais favorável à consumidora, visto que o instrumento firmado menciona dois índices distintos (IPCA e IPGM).

De seu lado, a ré, ora agravante, defende a necessidade de manutenção da decisão de origem, ante a inexistência de *fumus boni juris* e *periculum in mora*, bem como a inaplicabilidade do CDC e a necessidade de se

demonstrar o índice de correção aplicável através de laudo contábil.

Realizado o contexto fático-jurídico da questão ora debatida, passo à análise do mérito.

Inicialmente, esclarece-se que **o recurso não poderá ser conhecido quanto ao pedido de reforma da determinação de emenda da inicial para apresentação de laudo contábil.**

Isso porque o Código de Processo Civil relaciona em seu artigo 1.015, incisos I a XIII e parágrafo único¹, as decisões que podem ser impugnadas por meio de agravo de instrumento, não contemplando a hipótese ora apresentada, de determinação de emenda da inicial.

Na lição de Humberto Theodoro Júnior:

"o Código de 1973 impunha como regra a interposição de agravo retido contra as decisões interlocutórias, admitindo a modalidade de instrumento apenas quando a decisão fosse suscetível de causar à parte lesão grave e de difícil reparação, bem como nos casos de inadmissão da apelação e nos relativos aos efeitos em que a apelação era recebida (art. 522 do CPC/73). **A orientação do novo Código de Processo Civil foi diversa, na medida em que enumerou um rol taxativo de decisões que serão impugnadas por meio de agravo de instrumento. Aquelas que não constam dessa lista ou de outros dispositivos esparsos do Código deverão ser questionadas em sede de preliminar de apelação ou contrarrazões de apelação**" (in Curso de Direito Processual Civil, vol. III, 47ª. ed. - São Paulo, Saraiva, 2015, pag. 1303) (sem grifo no original)

Cumpre destacar, ainda, que o inconformismo poderá ser manifestado por meio diverso e oportunamente, a teor do que dispõe o **artigo 1.009, § 1º, do Código de Processo Civil**:

¹ "Art. 1.015. Cabe agravo de instrumento contra as decisões interlocutórias que versarem sobre: I - tutelas provisórias; II - mérito do processo; III - rejeição da alegação de convenção de arbitragem; IV - incidente de desconsideração da personalidade jurídica; V - rejeição do pedido de gratuidade da justiça ou acolhimento do pedido de sua revogação; VI - exibição ou posse de documento ou coisa; VII - exclusão de litisconsorte; VIII - rejeição do pedido de limitação do litisconsórcio; IX - admissão ou inadmissão de intervenção de terceiros; X - concessão, modificação ou revogação do efeito suspensivo aos embargos à execução; XI - redistribuição do ônus da prova nos termos do art. 373, § 1º; XII - (VETADO);

XIII - outros casos expressamente referidos em lei.

Parágrafo único. Também caberá agravo de instrumento contra decisões interlocutórias proferidas na fase de liquidação de sentença ou de cumprimento de sentença, no processo de execução e no processo de inventário."

“As questões resolvidas na fase de conhecimento, se a decisão a seu respeito não comportar agravo de instrumento, não são cobertas pela preclusão e devem ser suscitadas em preliminar de apelação, eventualmente interposta contra a decisão final, ou nas contrarrazões.”

No mais, ressalta-se que, na hipótese apresentada no presente recurso, é inaplicável a tese firmada pelo Superior Tribunal de Justiça no julgamento dos Recursos Especiais nº 1.696.396/MT e nº 1.704.520/MT, afetados sob a sistemática dos repetitivos (**Tema 988**), que mitigou a taxatividade do rol do artigo 1.015, do CPC, haja vista que não se demonstrou a existência concreta de qualquer situação de urgência a justificar a análise da questão controvertida nesta sede recursal.

No mesmo sentido, já decidiu este E. Tribunal de Justiça:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO – JUSTIÇA GRATUITA E EMENDA DA PETIÇÃO INICIAL– Determinação da vinda de esclarecimentos sobre a hipossuficiência da requerente – Pressuposto de análise da concessão do benefício (art. 99, § 2º, CPC)– **Ausência de decisão agravável – Decisão que determina emenda da petição inicial – Inexistência de previsão de cabimento de agravo de instrumento contra essa decisão – Artigo 1.015, do Código de Processo Civil – Recurso inadmissível – Negativa de seguimento (art. 932, III, 1ª figura do Código citado), com determinação.**” (TJ-SP - AI: 2096467-07.2023.8.26.0000 Guarujá, Relator.: Vicentini Barroso, Data de Julgamento: 12/05/2023, 15ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 12/05/2023) (g.n.)

“AGRAVO INTERNO. DECISÃO MONOCRÁTICA NEGOU SEGUIMENTO A AGRAVO DE INSTRUMENTO. 1. Manutenção. De fato, a agravante não apresentou qualquer argumento capaz de infirmar a decisão monocrática proferida. 2. Ausência de combate específico aos argumentos da decisão agravada. **Determinação de emenda à inicial que não é agravável, não se aplicando a taxatividade mitigada ao caso.** Decisão monocrática ratificada. Aplicação de multa, nos termos do art. 1021, § 4º do CPC. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.” (TJ-SP - Agravo Interno Cível: 2147074-87.2024.8.26.0000 São Paulo, Relator.: Spencer Almeida Ferreira, Data de Julgamento: 26/06/2024, 38ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 26/06/2024) (g.n.)

Quanto ao pedido de concessão tutela de urgência, este não

comporta acolhimento.

Nos termos do **artigo 300, do Código de Processo Civil**², para deferimento da tutela de urgência, são exigidos os seguintes elementos: perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo e probabilidade do direito invocado.

Conforme narrativa apresentada pela agravante, a probabilidade do seu direito estaria pautada no fato de que o atraso para a entrega do imóvel seria incontroverso, sustentando sua narrativa no Item 1.2.2, alínea XXV, do Quadro Resumo do Contrato (fl. 4, destes autos), que assim dispõe:

“(xxv) **Caso no prazo de 18 (dezoito) meses a contar da assinatura deste Contrato, não haja adequação da configuração final da área lote (área objeto de venda) quanto ao pactuado nos órgãos competentes, que possibilite a presente aquisição**, findo o referido prazo, poderá o COMPRADOR optar a seus exclusivos critérios pela formalização do distrato deste contrato, com a devolução dos valores até então por ele pago, em parcela única a ser paga em até 30 (trinta) dias a contar da assinatura do presente instrumento de distrato, hipótese em que a VENDEDORA obriga-se a devolver todas as quantias pagas pelo COMPRADOR, devidamente acrescidas pelo IPCA/IBGE, desde a data do desembolso dos valores até a efetiva devolução.”(grifo no original)

Contudo, da leitura do item supratranscrito, não é possível concluir, de forma incontestável, que o prazo de entrega do bem seria 18 meses. Em verdade, nesta análise inicial, a leitura leva a crer que o marco de 18 meses poderia ser utilizado pela compradora para efetuar o distrato, caso não houvesse “adequação da configuração final da área lote (área objeto de venda) quanto ao pactuado nos órgãos competentes, que possibilite a presente aquisição”, ocasião em que receberia a devolução dos valores pagos, aplicando-se correção monetária desde o desembolso até a devolução.

Não havendo indicação pela agravante de cláusula que ateste o inadimplemento da parte agravada, não se mostra presente, neste momento, a probabilidade do direito que autorize o deferimento da tutela pretendida.

Igualmente ausente o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo.

Como bem pontuou o magistrado de origem, a aquisição do lote data de março de 2021. Assim, o prazo de entrega de 18 meses teria transcorrido no segundo semestre de 2022. No entanto, somente após 2 anos a agravante

² Art. 300, CPC: A tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
12ª Câmara de Direito Privado

iniciou a ação de origem, pleiteando a entrega do imóvel e as respectivas indenizações, circunstância que pesa em desfavor da tese de urgência do pedido.

Nessa toada, diante da falta de elementos que autorizem a concessão da tutela pleiteada, de rigor o aguardo da instrução probatória, que melhor esclarecerá o direito aqui tratado.

Por fim, não é demais pontuar que a aplicação do Código de Defesa do Consumidor ao caso não fora objeto da decisão de origem, devendo a questão ser analisado pelo juízo *a quo* oportunamente, quando da análise do mérito. Assim, deixa-se de discorrer a respeito.

Ante o exposto, nada há que se alterar na decisão recorrida, que se mantém em sua íntegra.

Destarte, **CONHECE-SE PARCIALMENTE DO RECURSO E, NA PARTE CONHECIDA, NEGA-SE PROVIMENTO.**

MARCO PELEGRINI
Relator