



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000409351

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Agravo de Instrumento nº 2076540-84.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante VANDYCK NEVES DA SILVEIRA, é agravado LUBA 10 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIO LTDA.

ACORDAM, em 4ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso. V. U. SUSTENTOU ORALMENTE A ADVOGADA Gabriela Grotteria Moreira, OAB/SP 521.806", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA (Presidente) E MARCIA DALLA DÉA BARONE.

São Paulo, 24 de abril de 2025

ALCIDES LEOPOLDO

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Agravo de Instrumento

Processo nº 2076540-84.2025.8.26.0000

Relator(a): ALCIDES LEOPOLDO

Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado

Nº de 1ª Instância: 1027139-27.2025.8.26.0100

Comarca: São Paulo (17ª Vara Cível Central)

Agravante: Vandyck Neves da Silveira

Agravado: Luba 10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Juíza: Renata Martins de Carvalho

Voto n. 37.705

EMENTA: DIREITO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. OBRIGAÇÃO DE FAZER. PEDIDO DE LIMINAR INDEFERIDO.

I. Caso em Exame

Agravo de instrumento interposto contra decisão que determinou ao agravante a retirada das chaves do imóvel em 5 dias, sob pena de multa diária de R\$ 1.000,00. O agravante alega prejuízos irreversíveis e desproporcionalidade na obrigação, sustentando que a escritura deveria ser outorgada diretamente à sua filha, conforme cessão de compromisso de compra e venda, e que a agravada se recusa a cumprir o acordo.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em determinar se a agravada está obrigada a outorgar escritura diretamente à cessionária, com quem não contratou, e se a imposição de multa diária é adequada.

III. Razões de Decidir

3. Não há erro no pronunciamento judicial que deva ser corrigido nesta oportunidade, pois a agravada não anuiu com a cessão.

4. As astreintes visam induzir o cumprimento da obrigação, sendo o valor e prazo fixados adequados.

IV. Dispositivo e Tese

5. Nega-se provimento ao agravo de instrumento.

Tese de julgamento: 1. A outorga de escritura diretamente à cessionária, em princípio, não é obrigatória sem prova da anuência da agravada. 2. As astreintes são adequadas para induzir o cumprimento da obrigação.

Legislação Citada:

CPC/2015, art. 300, art. 537, § 1º e § 3º.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Trata-se de agravo de instrumento, com pedido de liminar, nos autos da ação de obrigação de fazer, da decisão reproduzida nestes autos às fls. 14/16, na parte em que determinou ao agravante a retirada das chaves do imóvel, no prazo de 5 dias, sob pena de multa diária de R\$ 1.000,00, limitada a 30 dias.

Sustenta o recorrente que a imposição de retirada das chaves lhe ocasionará prejuízos irreversíveis, sendo desproporcional e prematura a obrigação imposta porquanto desconhecida pelo Juízo a real controvérsia existente entre as partes, afirmando que por ocasião da celebração do negócio ficou acertado a compra pelo autor, porém, com outorga de escritura diretamente à sua filha, que receberia o imóvel do agravante por meio de cessão, enfrentando, contudo, resistência da agravada, que tem colocado obstáculos para cumprimento do compromisso assumido, negando-se à outorga da escritura na forma avençada, bem como a destinar e praticar todos e quaisquer atos inerentes ao negócio diretamente à sua filha, conduta que reputa injustificada e abusiva, porquanto trata-se de cessão de um contrato de compromisso de venda e compra devidamente quitado, cujo preço de R\$ 950.000,00 foi pago à vista, caso em que é nula e não se aplica a análise de crédito disposta na cláusula 18.1, item "d" do contrato, arguindo em seu favor as disposições do Estatuto do Idoso que reforçam o abuso de direito praticado pela agravada, sustentando, ainda, a inexistência de recusa na retirada das chaves de sua parte, mas condicionamento imposto pela própria agravada de formalização da transferência para posterior entrega das chaves, argumentando, ainda, ser incabível a imposição de encargos moratórios e atribuição de débitos condominiais, uma vez que nunca recebeu as chaves do imóvel, assim como a autorização para emissão de certidão positiva de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

débitos em favor da Construtora e a exigência de registro de dois contratos distintos (compra e cessão), gerando custos cartorários e tributos em duplicidade, afirmando, por fim, ter envidado esforços na solução dos impasses com envio, inclusive, de minuta alternativa elaborada por um cartório de confiança e adequada à legislação vigente, mas que foi recusada pela agravada, razões pelas quais entende desarrazoada a imposição de multa diária de R\$ 1.000,00 e demais cominações que lhe foram impostas, entendendo, assim, estarem presentes o *fumus boni iuris* e o *periculum in mora* necessários à antecipação da tutela recursal pretendida.

Pleiteia a antecipação da tutela recursal para suspensão imediata dos efeitos da decisão agravada, afastando-se a multa diária imposta e impedindo que o agravante seja compelido a retirar as chaves do imóvel antes da resolução definitiva da controvérsia, ou, subsidiariamente, seja atribuído efeito suspensivo ao recurso e ao final, a reforma da decisão agravada, com a revogação da tutela concedida na origem.

Foi indeferida a liminar.

Houve oposição ao julgamento virtual (fls. 04).

É o Relatório.

Em conformidade com o art. 300 do CPC/2015, a tutela provisória 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.

Como distingue Calamandrei: “possível é o que pode ser verdadeiro; verossímil é o que tem aparência de ser verdadeiro. Provável seria, etimologicamente, o que se pode provar como verdadeiro”.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Acentua Daniel Amorim Assumpção Neves¹ que: "o convencimento do juiz para a concessão da tutela de urgência passa pela parte fática da demanda, já que o juiz só aplicará o direito ao caso concreto em favor da parte se estiver convencido, ainda que em juízo de probabilidade, da veracidade das alegações de fato da parte".

O juiz somente concede a tutela de urgência se convencido, ainda que em cognição sumária, do direito da parte e do *periculum in mora*, o que não se vislumbra dos autos.

As partes firmaram, em 02/09/2020, Contrato de Compromisso de Venda e Compra de Unidade Autônoma e Outros Pactos para aquisição do imóvel descrito na inicial (fls.28/68 dos autos principais), havendo o preço sido quitado em setembro/2020. A Construtora moveu a ação para que o comprador receba as chaves do imóvel. O agravante afirma que celebrou em 15/10/2020 contrato de Cessão de Compromisso de Compra e Venda do imóvel em favor de sua filha Vanessa Maria Oliveira da Silveira Peterle e pretende que a escritura definitiva seja passada diretamente para ela, com o que não concorda a Construtora por não ter anuído com a cessão.

Em análise superficial, natural das tutelas provisórias, não há erro no pronunciamento judicial que deva ser corrigido nesta oportunidade. Há necessidade de melhor apreciação nos autos de origem se a agravada está obrigada a outorgar escritura diretamente à cessionária, com quem não contratou e nem anuiu com a cessão. O recebimento das chaves e da escritura do imóvel pelo agravante não o impedem de, em seguida, dar cumprimento à Cessão de Compromisso de Compra e Venda

¹ NEVES, Daniel Amorim Assumpção. Novo Código de Processo Civil Comentado Artigo por Artigo. Salvador: Ed. Juspodivm, 2016, p.476.

de fls. 72/73 que firmou com sua filha. A Construtora com a outorga das chaves e da escritura pretende desonerar-se de obrigação inerente ao contrato firmado pelas partes e dos riscos inerentes a posse do bem, inclusive encargos incidentes sobre o bem, o que caracteriza o periculum in mora.

Preleciona Liebman² que: "chama-se *astreinte* a condenação pecuniária proferida em razão de tanto por dia de atraso (ou por qualquer unidade de tempo, conforme as circunstâncias), destinada a obter do devedor o cumprimento de obrigação de fazer pela ameaça de uma pena suscetível de aumentar indefinidamente".

No que concerne à multa cominatória, colhe-se dos estudos de Nelson Nery Júnior e Rosa Maria de Andrade Nery que: "o objetivo das astreintes não é obrigar o réu a pagar o valor da multa, mas obriga-lo a cumprir a obrigação na forma específica. A multa é apenas inibitória"³.

Portanto, as astreintes devem ser em valor necessário a induzir seu destinatário ao cumprimento da obrigação de fazer ou não fazer, e ainda que passível de cumprimento provisório, o levantamento do valor somente é permitido após o trânsito em julgado da sentença favorável à parte (art. 537, § 3º, CPC), podendo o valor ou a peridiocidade serem posteriormente modificados (art. 537, § 1º, CPC).

O prazo e o valor fixados para cumprimento da obrigação de fazer são adequados, não comportando qualquer modificação no momento.

² LIEBMAN, Enrico Tullio. Processo de Execução. 2ª ed. São Paulo: Edição Saraiva, 1963, p.159.

³ NERY, Nelson Junior. NERY, Rosa Maria de Andrade. Código de Processo Civil Comentado. 9ª ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2006, p. 588.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Não estão presentes os requisitos do art. 300 do CPC/2015.

Pelo exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao agravo de instrumento.

ALCIDES LEOPOLDO
Relator
Assinatura Eletrônica