



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000429744

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2387438-20.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante GISELE EIKO SUSUKI, é agravado PAVÃO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.,.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **RECURSO NÃO PROVIDO. V.U.***, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente) E LUÍS ROBERTO REUTER TORRO.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO N° : 34.027
AGRAVO N° : 2387438-20.2024.8.26.0000
COMARCA : SÃO PAULO — CENTRAL — 2ª VARA CÍVEL
AGRAVANTE : GISELE EIKO SUSUKI
AGRAVADA : PAVÃO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.
JUIZ : RICARDO DAL PIZZOL

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação de Obrigação de Fazer c.c. Repetição de Indébito. Contrato de compra e venda de unidade imobiliária. DECISÃO que indeferiu o pedido de tutela de urgência. INCONFORMISMO da autora deduzido no Recurso. EXAME: Adoção de entendimento diverso daquele pretendido pela parte, mediante fundamentação concisa, que não implica nulidade da sentença a pretexto de ausência de fundamentação. Não demonstração da existência de perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo. Aplicação do artigo 300 do Código de Processo Civil. Caso que está a exigir o desenvolvimento regular do contraditório, com a dilação probatória adequada. Decisão mantida. RECURSO NÃO PROVIDO.

Vistos.

Cuida-se de **Agravo de Instrumento** interposto contra decisão nos autos da Ação de Obrigação de Fazer c.c. Repetição de Indébito, que a agravante move contra a agravada, proferida pelo MM. Juiz “*a quo*” nas fls. 154/155 e 163 dos autos principais.

Argumenta a agravante, em resumo, que a r. decisão que rejeitou os Embargos de Declaração é nula, visto que não se manifestou quanto aos pedidos alternativos para a suspensão da cobrança do rateio condominial; firmou contrato de compra e venda de unidade imobiliária com a agravada; quitou as parcelas contratuais, mas

a Empresa ré não entregou as chaves do imóvel, sob a alegação de que o contrato exige o registro da transferência da propriedade no Cartório de Imóveis; a cláusula contratual é abusiva; embora a ausência de imissão na posse, o Condomínio está cobrando a rateio condominial; estão presentes os requisitos para a concessão da medida de urgência para determinar a entrega das chaves ou, alternativamente, a suspensão da cobrança do rateio condominial (fls. 1/6).

É o relatório.

Conforme já relatado, cuida-se de **Agravo de Instrumento** interposto contra decisão nos autos da Ação de Obrigação de Fazer c.c. Repetição de Indébito, que a agravante move contra a agravada, proferida pelo MM. Juiz “*a quo*” nos termos seguintes:

“Vistos, I - Não vislumbro razões para o deferimento, neste ponto, da tutela de urgência. É fato que cláusula contratual expressa, cuja abusividade não é evidente, condiciona a transferência da posse à outorga de escritura pública e registro (cláusula 9ª, item 3, fl. 32). Da petição inicial não se depreende qualquer óbice que a requerida esteja impondo à outorga da escritura pública. Pelo contrário, aparentemente a relutância em celebrar a escritura pública - por razões que não foram declinadas - é da autora. II - Cite-se e intime-se a parte requerida. O prazo para contestação (de quinze dias úteis) será contado a partir da juntada da carta/mandado aos autos (art. 335, III, do CPC). A ausência de contestação implicará revelia e presunção de veracidade da matéria fática apresentada na petição inicial. Intime-se.” (“sic”, fls. 154/155 dos autos principais).

“Vistos. Rejeito os embargos. Não existe omissão. A tutela de urgência foi integralmente referida, o que se refere também ao pedido de suspensão de IPTU e condomínio. Intime-se.” (“sic”, fl. 163 dos autos principais).

Embora o teor das razões recursais, a r. decisão agravada deve ser mantida.

Por primeiro, rejeita-se a arguição de nulidade da r. decisão agravada a pretexto de ausência de fundamentação, vez que a motivação concisa e a adoção de entendimento diverso daquele pretendido pela parte não geram, por si só, a cogitada nulidade. Na verdade, ausente ofensa ao artigo 93, inciso IX, da Constituição Federal, e ao artigo 489, §1º, do Código de Processo Civil, não se há mesmo se falar em vício apto a configurar o acenado prejuízo.

No mais, impõe-se observar que em sede de Agravo de Instrumento interposto contra decisão que indefere pedido de tutela de urgência, cabe tão somente o exame dos requisitos ensejadores da medida, sob pena de violação ao princípio do duplo grau de Jurisdição.

A propósito, o artigo 300 do Código de Processo Civil possibilita ao Magistrado, a requerimento da parte, antecipar total ou parcialmente os efeitos da tutela pretendida, mas desde que existam elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.

No caso dos autos, embora a alegação da autora, ora agravante, não restou demonstrada a probabilidade do direito e a urgência para o deferimento do pedido de entrega das chaves ou suspensão da cobrança do rateio condominial nessa fase prematura em

que se encontra o feito, mormente considerando a controvérsia acerca da abusividade da cláusula contratual.

Cumprе ressaltar que não há nos autos prova da impossibilidade de a autora registrar a Escritura Pública de Compra e Venda na Matrícula do Imóvel, a fim de viabilizar a entrega das chaves pela ré, observando-se que a propriedade imóvel se transfere com o registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Tem-se, pois, que as circunstâncias do caso concreto, somadas ao momento prematuro em que se encontra a lide, indicam a necessidade do desenvolvimento regular do contraditório, com a dilação probatória adequada.

Assim, considerando que não estão presentes os requisitos para a concessão da tutela de urgência nesse momento, de rigor a rejeição do Recurso.

A propósito, eis a Jurisprudência:

2306471-22.2023.8.26.0000

Classe/Assunto: Agravo de Instrumento / Promessa de Compra e Venda

Relator(a): Rogério Murillo Pereira Cimino

Comarca: São Paulo

Órgão julgador: 27ª Câmara de Direito Privado

Data do julgamento: 29/11/2023

Data de publicação: 29/11/2023

Ementa: AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação de obrigação de fazer. Compromisso de compra e venda. Bem imóvel. Pretensão de entrega imediata das chaves fundada em acordo celebrado entre as partes para regularizar o adimplemento do pagamento do preço pelo agravante. Decisão que indeferiu pedido de tutela provisória inaudita altera parte. Inconformismo da parte autora. Requisitos legais cumulativos. Artigo 300 do Código de Processo Civil. Perigo de dano. Inocorrência. Tutela inaudita altera parte. Inexistência de grave urgência, pois a demora da citação da parte contrária não prejudicará a parte autora a justificar que o exercício do contraditório e da ampla

defesa seja diferido. Decisão mantida. Recurso desprovido.

2058884-85.2023.8.26.0000

Classe/Assunto: Agravo de Instrumento / Prestação de Serviços

Relator(a): Alfredo Attié

Comarca: Campinas

Órgão julgador: 27ª Câmara de Direito Privado

Data do julgamento: 27/03/2023

Data de publicação: 27/03/2023

Ementa: AGRADO DE INSTRUMENTO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. AÇÃO CONSIGNATÓRIA. TUTELA PROVISÓRIA DE URGÊNCIA. Decisão interlocutória que indeferiu a tutela pleiteada. **Inconformismo da autora, buscando a suspensão da cobrança de alugueres, despesas e quaisquer taxas de valores provenientes da posse do imóvel e do contrato de locação, sob pena de multa, bem como a declaração da rescisão contratual.** Alegação de que, não obstante a entrega das chaves e a realização de laudo de vistoria de saída, a locadora aponta danos no imóvel, além de cobrar aluguel proporcional referente a período posterior à desocupação, mesmo havendo caução em valor superior ao da suposta dívida. **Não verificação dos requisitos cumulativos previstos no art. 300 do CPC. Probabilidade do direito ainda não bem evidenciada, ante a ausência, nos autos, do termo de entrega de chaves. Inexistência de perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo, mesmo porque a autora alega que o valor da caução prestada no início da locação seria suficiente para cobrir a suposta dívida.** Declaração de rescisão em sede liminar que se imiscuiria no próprio mérito da demanda. Prudente e necessário que se aguarde a formação do contraditório na origem. Decisão mantida. RECURSO NÃO PROVIDO.

Impõe-se, pois, a rejeição do Recurso, ficando mantida a r. decisão agravada pelos próprios e jurídicos fundamentos.

Diante do exposto, nega-se provimento ao Recurso.

DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT

Relatora