



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000426151

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2121507-20.2025.8.26.0000, da Comarca de Presidente Prudente, em que é agravante JULIANA MARTINS LEHKYJ, é agravado L. R. G. CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 6ª 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 RAMON MATEO JÚNIOR (Presidente sem voto), LUCILIA ALCIONE PRATA E VITO GUGLIELMI.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

MARIA DO CARMO HONÓRIO

Relatora

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2121507-20.2025.8.26.0000

Agravante: Juliana Martins Lehyj

Agravado: L. R. G. Construções e Empreendimentos Ltda

Comarca: Presidente Prudente

V. 15442

AGRAVO DE INSTRUMENTO. TUTELA ANTECIPADA EM CARÁTER ANTECEDENTE. ART. 303 DO CPC. INDEFERIMENTO. AUSÊNCIA DE REQUISITOS LEGAIS. PRETENSÃO DE COMPELIR A RÉ A ENTREGAR AS CHAVES DE IMÓVEL. NOTÍCIA ACERCA DE PARCELAS EM ABERTO. NECESSÁRIO AGUARDAR A INSTRUÇÃO PROCESSUAL PARA MELHOR ANÁLISE DO CASO. DECISÃO MANTIDA. RECURSO NÃO PROVIDO.

Trata-se de Agravo de Instrumento contra a r. decisão por meio da qual o MM. Juiz *a quo*, em Tutela Antecipada Antecedente, indeferiu o pedido da tutela de urgência formulado pela autora (p. 69/70 dos autos de origem).

Objetiva a agravante a reforma da decisão. Alega que já adimpliu quase a totalidade das parcelas do imóvel financiado, porém foi informada que ocorreu um acréscimo de R\$ 10.000,00 por unidade. Requer a imissão na posse da unidade 251 do Condomínio Residencial Ecoville Prudente, com a entrega das chaves por parte da construtora, visto que inequívoca a sua propriedade do imóvel, além do risco que o bem sofre pelas intempéries do tempo ao permanecer desabitado.

É O RELATÓRIO.

VOTO.

O recurso não comporta provimento.

Nos termos da legislação vigente, a tutela de caráter antecedente poderá ser concedida quando houver urgência contemporânea à propositura da ação, em razão do perigo de dano ou do risco ao resultado útil do processo.

As provas juntadas com a petição inicial, contudo, não evidenciam, neste momento processual, os requisitos necessários, uma vez que, conforme conversa via *whatsapp*, acostada aos autos pela própria autora, verifica-se que a parte contrária afirma que há parcelas em atraso (p. 15), de forma que a recusa de entrega das chaves está fundada em suposto inadimplemento contratual, cenário que comporta melhor análise durante a instrução processual e por ocasião da instauração do contraditório.

Ademais, se constatada a responsabilidade da agravada, a agravante poderá cobrar-lhe eventuais prejuízos suportados com o atraso indevido da entrega do imóvel.

Destarte, ante a inexistência da probabilidade do direito, em observância, inclusive, ao art. 476, CC¹, bem como da ausência do perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo, era mesmo de rigor o indeferimento da tutela antecipada antecedente requerida.

Em casos semelhantes esse foi o entendimento deste Egrégio Tribunal:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. TUTELA PROVISÓRIA ANTECIPADA EM CARÁTER ANTECEDENTE. Insurgência contra a decisão que indeferiu o pedido de tutela, pelo qual o autor pretendia que a requerida lhe apresentasse os cálculos detalhados acerca do saldo residual, requerendo, ainda, a suspensão da cobrança deste e a entrega das chaves do imóvel. Desacolhimento. Recorrente que não demonstrou a presença concomitante dos requisitos dispostos no art.

¹ Art. 476. Nos contratos bilaterais, nenhum dos contratantes, antes de cumprida a sua obrigação, pode exigir o implemento da do outro.

300, 'caput', do CPC. Não há sequer alegação de cobrança indevida. Contratos firmados que poderiam, e deveriam, ser analisados pela própria advogada do agravante. **Não restou demonstrada, ainda, a alegada urgência. Decisão mantida. Recurso não provido.** (TJSP; Agravo de Instrumento 2055233-74.2025.8.26.0000; Relator (a): Clara Maria Araújo Xavier; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ferraz de Vasconcelos - 1ª Vara; Data do Julgamento: 20/03/2025 – g.n.)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Tutela Antecipada Antecedente. Compromisso de compra e venda de bem imóvel. DECISÃO que deferiu o pedido de tutela de urgência para determinar aos agravantes a realização dos reparos no imóvel e a entrega das chaves, sob pena de multa diária. INCONFORMISMO dos demandados deduzido no Recurso. EXAME: Não demonstração de elementos que evidenciem o perigo de dano ou o 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 reformada. RECURSO PROVIDO. (TJSP; Agravo de Instrumento 2146784-77.2021.8.26.0000; Relator (a): Daise Fajardo Nogueira Jacot; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/09/2021 – g.n.)

Nessas condições, sem o preenchimento dos requisitos legais, a decisão agravada deve ser preservada.

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

MARIA DO CARMO HONÓRIO

Relatora