



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000439981

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2091026-74.2025.8.26.0000, da Comarca de Marília, em que é agravante VRM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., é agravado ALESSANDRA APARECIDA ROVHA.

ACORDAM, em 1ª 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 Exmos. Desembargadores ALBERTO GOSSON (Presidente), ENÉAS COSTA GARCIA E AUGUSTO REZENDE.

São Paulo, 6 de maio de 2025

ALBERTO GOSSON

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Comarca: **Foro de Marília/5ª. Vara Cível**
Processo nº: **2091026-74.2025.8.26.0000**
Origem nº: **1000640-50.2025.8.26.0344**
Agravante(s): **VRM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**
Agravado(s): **ALESSANDRA APARECIDA ROCHA**
Juiz Prolator da decisão agravada: ANGELA MARTINEZ HEINRICH

VOTO N.º 33.645

AGRAVO DE INSTRUMENTO. TUTELA CAUTELAR ANTECEDENTE. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. Decisão de deferimento da tutela de urgência para determinar à ré a suspensão das cobranças feitas à autora, referentes ao preço estipulado no compromisso de compra e venda de lote de terreno. Insurgência da ré. No caso concreto, a ré deixou de concluir a obras de infraestrutura do empreendimento no prazo inicialmente estipulado e somente mais de uma década depois, após intervenção do Ministério Público e celebração de Termo de Ajustamento de Conduta, obteve o Termo de Verificação de Obras, cuja regularidade ainda está sob análise. Assim, persiste seu inadimplemento e, por consequência, é oponível a exceção do contrato não cumprido à cobrança do preço (art. 476, CC). Tutela de urgência mantida. Recurso desprovido.

Trata-se de agravo de instrumento interposto por **VRM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** em face da decisão de fls. 601/603 da tutela cautelar antecedente ajuizada por **ALESSANDRA APARECIDA ROCHA**, complementada a fls. 617, que deferiu tutela de urgência requerida para “*determinar à requerida VRM Empreendimentos Imobiliários Ltda que promova a suspensão da cobrança enviada à autora, através da Notificação de páginas 32/33, referente ao débito e contrato objeto da ação, abstendo-se, inclusive, de propor eventual ação contra a requerente, desde que relacionado ao objeto da ação, até posterior decisão deste Juízo, no prazo de 5 (cinco) dias, a contar do recebimento desta ordem, sob pena de, não o fazendo, incorrer em multa diária que fixo em R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), até o limite de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais)*” (fls. 603 da origem), autorizada a “*retomada dos pagamentos pela autora, através de depósitos*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

judiciais, vinculados ao Processo, das parcelas do contrato objeto da ação, desde o alegado atraso contido na notificação e respeitada a alegada prescrição quinquenal, ficando permitido o depósito dos valores originários das parcelas apenas corrigidos pelos índices da tabela prática do E. TJSP” (fls. 617 da origem).

Sustenta a agravante, em síntese, que a autora encontra-se há anos inadimplente com relação a diversas parcelas do preço de aquisição do lote, situação não justificada pelo atraso na entrega do empreendimento, assim inaplicável, na espécie, a exceção do contrato não cumprido. Requer, assim, a atribuição de efeito suspensivo ao recurso e, ao final, o indeferimento da tutela de urgência.

Recurso tempestivo e preparado (fls. 14/15).

Indeferida a liminar recursal e dispensada a apresentação de contraminuta, o recurso foi encaminhado à Mesa para julgamento.

É o relatório.

Persistem as razões de decidir do despacho inaugural.

Colhe-se dos autos que as partes firmaram compromisso de compra e venda em 3 de setembro de 2012, no qual se estipulou o pagamento do preço por meio de sinal e parcelas mensais e anuais (fls. 21/29 da origem).

O contrato foi silente com relação ao prazo de entrega do empreendimento, porém, depreende-se do Decreto n. 10.602/2011 do



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Município de Marília que as obras de infraestrutura deveriam ser concluídas até 18 de agosto de 2013, isto é, dois anos após a data de publicação do Decreto, em 18 de agosto de 2011 (fls. 30/31 da origem).

Todavia, estas não foram devidamente concluídas, ensejando a celebração com o Ministério Público de Termo de Ajustamento de Conduta (TAC), em 15 de outubro de 2018, isto é, cinco anos após o referido prazo, para regularização das obras de infraestrutura do empreendimento em 30 meses, a encerrar-se com a expedição do Termo de Verificação de Obras (fls. 88/97 da origem).

Mesmo com a longa dilação de prazo, as obrigações assumidas pela ré não foram cumpridas, ensejando o ajuizamento de execução de obrigação de fazer por parte do Ministério Público em 2 de fevereiro de 2022. Naqueles autos juntou-se, finalmente, o Termo de Verificação de Obras (TVO), datado de 6 de novembro de 2024 (fls. 493, autos n. 1001399-19.2022.8.26.0344).

Embora o Ministério Público tenha inicialmente se manifestado pelo cumprimento das obrigações prevista no TAC, após petição dos moradores do empreendimento, este entendeu ser prudente solicitar a análise técnica do caso pelo Centro de Apoio à Execução (CAEx), ainda pendente.

Nesse contexto, não se pode ainda reconhecer a conclusão das obras de infraestrutura do empreendimento, persistindo, de tal modo, o inadimplemento da obrigação principal da ré, assim oponível a



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

exceção do contrato não cumprido, por parte da autora, à cobrança do preço, nos termos do artigo 476 do Código Civil.

De rigor, pois, o deferimento da tutela de urgência requerida.

Ante o exposto, **nega-se provimento** ao recurso.

É como voto.

Alberto Gosson
Relator