



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro:2025.0000443951

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos destes autos do Agravo de Instrumento nº 2112878-57.2025.8.26.0000, da Comarca Mauá, em que é agravante CAMILA BASTOS DE CARVALHO, é agravado SPCON - SÃO PAULO CONSTRUÇÕES LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 3ª 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 do Exmos. Desembargadores JOÃO PAZINE NETO (Presidente), DONEGÁ MORANDINI E VIVIANI NICOLAU.

São Paulo, 7 de maio de 2025

JOÃO PAZINE NETO

RELATOR

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Agravo de Instrumento Nº 2112878-57.2025.8.26.0000

Comarca: Mauá

Agravante: Camila Bastos de Carvalho

Agravado: SPCON - São Paulo Construções Ltda

Juiz de primeiro grau: Ivo Roveri Neto

Voto nº 42.707

Agravo de instrumento. Ação de obrigação de fazer. Contrato de compra e venda. Decisão agravada que indeferiu pedido de antecipação de tutela. Insurgência. Não acolhimento. Autora que pleiteia a imediata entrega das chaves, com fundamento no adimplemento substancial do preço. Requisitos para a antecipação da tutela que não se mostram presentes. Incidência da Súmula 380 do STJ. Decisão mantida. Recurso não provido.

Trata-se de agravo de instrumento, tirado de ação de obrigação de fazer, contra a r. decisão de págs. 149/153 do processo originário, em que o Magistrado indeferiu a tutela de urgência requerida, nos seguintes termos: “*Mesmo que haja a probabilidade do direito invocado, os elementos contidos nos autos não evidenciam risco ao resultado útil da prestação jurisdicional. Ademais, o pedido de imissão na posse confunde-se com o mérito da ação, e como tal será analisado em momento oportuno. Conveniente, assim, que a questão seja analisada durante a instrução processual ou, ao menos, após manifestação da parte adversa. Portanto, não se justifica, por ora, a quebra do contraditório, pois a matéria fática não está suficientemente demonstrada, além do que os requisitos autorizadores da tutela de urgência não se confundem com mera economia processual ou conveniência da parte requerente. Com base nos documentos acostados e através do exercício de uma*

2112878-57.2025.8.26.0000

Voto nº 42.707



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

cognição sumária, verifico ausentes os pressupostos autorizadores da concessão da excepcional medida, havendo necessidade de instrução probatória para aferição do alegado, motivo pelo qual INDEFIRO o pedido de tutela de urgência”.

Em síntese, pretende a Autora a reforma da r. decisão agravada, para que seja concedida a antecipação da tutela nos termos pretendidos, consistente na entrega das chaves do imóvel adquirido na planta, cujo adimplemento supera 80% do contrato. Afirma que nesta ação busca a imediata entrega das chaves do imóvel adquirido, em razão do adimplemento substancial do contrato e da flagrante abusividade da conduta da Agravada, ao reter a posse, como meio coercitivo de cobrança. Alega que sempre manteve postura diligente e colaborativa, tendo quitado substancial parte da obrigação pactuada, em percentual superior a 81%, conforme comprovam os documentos que instruem o pedido inicial. Enuncia que, ainda que tenha enfrentado dificuldades financeiras supervenientes, plenamente justificáveis, diante do cenário econômico nacional e de sua própria condição de hipossuficiência, o saldo remanescente representa uma fração minoritária da dívida total, o que, à luz da boa-fé objetiva e da teoria do adimplemento substancial, jamais poderia justificar a retenção do imóvel por parte da vendedora. Assevera que, mesmo diante de tais dificuldades, manteve-se aberta à negociação, sempre demonstrando vontade inequívoca de honrar integralmente os compromissos assumidos, contudo, em atitude desarrazoada, a Agravada passou a condicionar a entrega das chaves à quitação integral do saldo devedor, ignorando seu histórico contratual e subvertendo os princípios que regem as relações de consumo, o que revela, na prática, um expediente coercitivo de cobrança, que a priva do direito de usufruir de um bem essencial, sua moradia, mesmos depois de ter arcado com a quase totalidade do preço ajustado. Afirma que a r. decisão, ora atacada, não considerou o CDC e a jurisprudência dominante sobre o adimplemento substancial em contratos de aquisição imobiliária, assim como seu direito à moradia, além dos graves prejuízos financeiros e emocionais sofridos, diante da indevida retenção da posse do imóvel. Enuncia que a negativa da tutela, ancorada exclusivamente em cláusula contratual predisposta pela fornecedora, despreza os critérios da razoabilidade,

proporcionalidade e equilíbrio, que devem nortear a execução dos contratos, sobretudo quando presentes elementos que indicam o cumprimento substancial da obrigação e evidente boa-fé da consumidora. Pede seja respeitado seu direito à posse do imóvel adquirido e impedida a perpetuação da prática abusiva adota pela Agravada. Tece considerações acerca do adimplemento substancial e da ilegalidade da retenção da posse. Assevera que, embora a cláusula XV.1 do contrato disponha que a entrega das chaves somente ocorreria após o pagamento integral do preço, tal disposição não tem força absoluta, tampouco pode se sobrepor aos princípios da boa-fé objetiva, da função social do contrato e da razoabilidade, os quais informam a interpretação e aplicação das normas contratuais nas relações de consumo. Reitera ter comprovado o cumprimento de mais de 81% do valor contratado, percentual que caracteriza, de forma inequívoca, o adimplemento substancial da obrigação principal, afastada a possibilidade de resolução contratual ou de sanções extremas, como a retenção da posse do imóvel. Repisa que a interpretação literal da cláusula contratual, como fez o Juízo “a quo”, leva a um resultado manifestamente desproporcional, o que permite que a vendedora se beneficie da própria inércia e utilize a posse do imóvel como instrumento de coação, violando frontalmente o art. 51, IV, do CDC, que reputa nulas as cláusulas que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada ou contrariem os princípios da equidade. Colaciona alguns julgados acerca de seu entendimento. Alega que a manutenção da decisão recorrida implica na perpetuação de uma situação de evidente desequilíbrio, o que gera impacto econômico concreto e diário, com efeitos que se intensificam a cada dia de retenção injustificada da posse. Enuncia que a reforma da decisão é medida que se impõe, a fim de restaurar o equilíbrio contratual e evitar o agravamento de sua situação de vulnerabilidade que, mesmo adimplente em quase sua totalidade, continua sendo punida com a negativa de um direito que lhe é legítimo. Pugna pela concessão da tutela antecipada recursal, pois presentes os pressupostos autorizadores a tanto. Refere que a reversibilidade da medida também está presente, caso a tutela seja concedida.

Recurso tempestivo. Isento de preparo, por ser a Autora beneficiária da Justiça gratuita (pág. 149 - originário).

Não foi concedida a tutela antecipada recursal pleiteada. Dispensado o cumprimento do artigo 1.019, II, do CPC (pág. 11), pois não ocorrida a citação.

É o relatório.

O agravo não comporta acolhida.

Trata-se de recurso interposto contra decisão proferida em sede de antecipação de tutela. Assim, a questão a ser examinada deve ficar adstrita ao preenchimento dos pressupostos legais para sua concessão, inviável nesta sede o exame aprofundado das teses suscitadas pela Agravante, sob pena de prejulgamento do mérito, bem como de supressão de um grau de jurisdição.

Para a concessão da antecipação dos efeitos da tutela pretendida exige-se a presença de elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo (art. 300, *caput*, NCPC).

No caso presente, ingressou a Agravante com ação de obrigação de fazer, em razão da pactuação de “*instrumento particular de promessa de venda e compra de futura unidade autônoma condominial e outras avenças*” (pág. 23/48 do processo principal), sob alegação, em síntese, de que a conduta da Agravada está fundada em abusividade, uma vez que retém as chaves do imóvel adquirido, sob o argumento de que deve ser realizada a quitação integral do preço, em que pese já tenha pago cerca de 81% do valor, o que caracteriza o adimplemento substancial, situação que é amplamente admitida pela jurisprudência atual, o que lhe permitiria tomar posse do mencionado imóvel. Enuncia que não fora observada sua boa-fé na relação, tampouco o sistema protetivo estampado no CDC, além de seu direito à moradia. Pugna, em sede de antecipação da tutela, pela imediata entrega das chaves, considerado o adimplemento substancial do contrato, enquanto se discute a exigibilidade dos valores remanescentes.

Em que pesem os argumentos tecidos pela Autora, ora Agravante, não estão presentes os requisitos legais autorizadores da tutela antecipada pretendida, pois a mera propositura de ação judicial não autoriza a concessão da antecipação da tutela como perseguida, ou seja, sem existência de prova hábil do alegado, até porque, pelo que se vislumbra do processo, a Autora afirma que deixou de pagar algumas parcelas relativas a juros de obra, a partir de junho/2022, ou seja, possui saldo devedor, pendente de pagamento junto à Agravada, portanto, se encontra inadimplente, de forma que efetivamente não faz jus à entrega das chaves.

Não pode exigir o cumprimento da obrigação pela parte contrária, em especial se não cumpriu com sua parte na avença, com alegação de que entende abusiva a conduta da Ré. Ademais, em sede de cognição sumária, não se vislumbra qualquer irregularidade na conduta alegada, pois a questão relativa ao adimplemento substancial deve ser submetida ao contraditório, enquanto não se mostra abusiva a exigência da integralização do preço, para que a posse fosse transferida à Autora.

Não há que se falar aqui do direito à moradia, pois a relação é contratual e a Ré não é executora de políticas públicas de habitação. O alegado adimplemento substancial é direito admitido pela jurisprudência para a não rescisão de um contrato, mas não para o fim aqui reclamado, assim como não afasta a possibilidade de execução do saldo devedor, que, no caso, poderia incidir sobre o mesmo bem, de forma que, também sob esses aspectos, não se justifica a concessão da tutela.

É fato que a revisão do contrato se mostra possível, mas esse aspecto não pode ensejar ao devedor se furtar ao pagamento que foi ajustado, até porque não se mostra impossível a recomposição de eventual pagamento a maior que venha a ser constatado, enquanto o bem se mostra passível de danos, com a ocupação que eventualmente venha a ser indicada como indevida.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Aplicável ao caso o disposto na Súmula nº 380 do Superior Tribunal de Justiça: *“A simples propositura da ação de revisão de contrato não inibe a caracterização da mora do autor”*.

Ademais, inviável também obstar que a Agravada empreenda medidas previstas no contrato e na lei em caso de não satisfação das parcelas ajustadas do contrato, isso porque, até eventual revisão do contrato em questão, suas cláusulas continuam em vigor e devem ser observadas. Impedir-se tal conduta à Agravada implicaria em violar direito constitucionalmente a ela garantido.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso.

João Pazine Neto

Relator