



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000448060

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2370288-26.2024.8.26.0000, da Comarca de Jacareí, em que é agravante ELLEN DO NASCIMENTO, é agravado BELA VISTA RESIDENCIAL INCORPORAÇÕES SPE 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 dos Desembargadores JOÃO PAZINE NETO (Presidente) E DONEGÁ MORANDINI.

São Paulo, 8 de maio de 2025.

MARIO CHIUVITE JUNIOR

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Agravo de Instrumento nº 2370288-26.2024.8.26.0000

Relator(a): MARIO CHIUVITE JUNIOR

Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado

Comarca: 3ª Vara Cível da Comarca de Jacareí.

Agravante: Ellen do Nascimento.

Agravado: Bela Vista Residencial Incorporações SPE Ltda.

Juiz de Direito: Dra. Luciene de Oliveira Ribeiro.

VOTO Nº 7596

DIREITO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. TUTELA DE URGÊNCIA. ENTREGA DE CHAVES. RECURSO NÃO PROVIDO.

I. CASO EM EXAME:

1. Agravo de instrumento interposto por Ellen do Nascimento contra decisão que indeferiu pedido de tutela antecipada nos autos da “Ação Condenatória por Danos Materiais Decorrentes de Atraso na Entrega do Imóvel c/c Pedido de Tutela de Urgência para Entrega das Chaves”. A decisão fundamentou-se na necessidade de se aguardar o contraditório e o regular desenvolvimento do processo, dadas a complexidade da relação jurídica e a ausência de risco de dano irreparável ou de difícil reparação.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO:

2. A questão em discussão consiste na análise da presença dos requisitos do art. 300 do CPC para autorizar a entrega das chaves do imóvel pleiteado pela agravante em sede de tutela antecipada. Agravante aduz que adquiriu imóvel com pagamento parcial à vista e o restante financiado pela Caixa, com garantia de alienação fiduciária. Apesar de adimplir a entrada, a construtora recusou-se a entregar as chaves, sob alegação de inadimplemento. Sustenta que a propriedade do bem é da instituição financeira, não cabendo à construtora sua retenção. Requer efeito suspensivo para compelir a entrega imediata das chaves, sob pena de multa. Agravada não apresentou contraminuta.

III. RAZÕES DE DECIDIR:

3. Não restou demonstrada, de forma inequívoca, a probabilidade do direito invocado pela Agravante, sendo necessária a análise mais aprofundada das cláusulas contratuais atinentes à entrega das chaves do imóvel. 4. Não se verifica o preenchimento do requisito de perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo, pois não houve

comprovação de prejuízo concreto e irreversível à Agravante.

IV. DISPOSITIVO E TESE:

5. Recurso desprovido. Tese de julgamento: 1. A concessão de tutela de urgência exige comprovação inequívoca da probabilidade do direito e do perigo de dano irreparável, não demonstrados no caso. 2. A necessidade de contraditório e a análise aprofundada das cláusulas contratuais justificam a manutenção da decisão.

Legislação Citada:

Código de Processo Civil, art. 300.

Jurisprudência Citada:

TJSP, Agravo de Instrumento 2043976-52.2025.8.26.0000, Rel. Donegá Morandini, 3ª Câmara de Direito Privado, j. 19.02.2025.

TJSP, Agravo de Instrumento 2012567-58.2025.8.26.0000, Rel. João Pazine Neto, 3ª Câmara de Direito Privado, j. 10.02.2025.

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento interposto por **Ellen do Nascimento**, contra a r. decisão de fls. 81/83 (autos de origem) que, nos autos da “Ação Condenatória por Danos Materiais Decorrentes de Atraso na Entrega do Imóvel C/C Pedido de Tutela e Urgência para Entrega das Chaves”, ao indeferir pedido de tutela antecipada de urgência, assim deliberou:

“Vistos.

(...)

Na verdade, a parte autora pretende alcançar com a medida de urgência a efetiva satisfação do direito pleiteado no processo principal, descaracterizando, assim, a natureza jurídica de precariedade do instituto da antecipação dos efeitos da tutela, o que não se pode admitir.

Em assim sendo, recomendável aguardar o regular processamento do feito e a oportunidade de exercício do contraditório para colheita de mais elementos de

convicção.

Não se pode olvidar que a regra continua sendo o estabelecimento prévio do contraditório, devendo a antecipação da tutela ser reservada para os casos em que realmente haja o perigo de dano irreparável ou de difícil reparação, o que não se vê nos presentes autos, até mesmo porque há pedido para restituição dos valores descontados a mais.

*Noutras palavras, malgrado as alegações bem lançadas pela autora seja dotada de razoável grau de verossimilhança, **a relação jurídica debatida na exordial é de natureza complexa.***

Conveniente e prudente a submissão da “quaestio” ao contraditório, haja vista sua necessária elucidação, o que somente se dará com clareza por meio da regular e ampla cognição processual.

Posto isso, INDEFIRO a tutela de urgência. (...)

Intime-se.” (grifos nossos).

Inconformada, a Agravante sustenta que adquiriu unidade imobiliária cujo pagamento se deu da seguinte forma: a primeira parcela foi quitada com recursos próprios e a parcela remanescente mediante financiamento habitacional celebrado junto à Caixa Econômica Federal, com garantia de alienação fiduciária. Aduz que, tendo sido adimplida a parcela inicial, pleiteou, perante a construtora ora agravada, a entrega das chaves do imóvel, uma vez que este não pertence à construtora, tampouco esta detém legitimidade para reter o bem ou pleitear sua retomada por inadimplemento, pois a propriedade resolúvel do imóvel, em virtude da alienação fiduciária, é da instituição financeira credora. Contudo, o pedido de tutela provisória de urgência, formulado com o objetivo de compelir a agravada à entrega das chaves, foi indeferido pelo juízo a quo. Diante da negativa, e considerando a existência de grave prejuízo financeiro, inclusive com risco iminente de inscrição de seu nome em cadastros de proteção ao crédito, a Agravante pugna, por meio do

presente recurso, pela concessão de efeito suspensivo, para que seja determinada a imediata entrega das chaves do imóvel, sob pena de multa diária.

Recurso tempestivo, preparado (fls. 81/82), indeferido o pedido de efeito suspensivo (fls. 84/87), não foi ofertada contraminuta (cf. fls. 108), petição com documentos (fls. 97/107), e sem expressa oposição ao julgamento virtual com decurso de prazo, verificado aos 11/12/2024.

É o breve relatório.

Presentes os pressupostos recursais extrínsecos e intrínsecos de admissibilidade, conhece-se do recurso.

O agravo de instrumento, entretanto, não comporta provimento.

Tal como o destacado alhures, trata-se de agravo de instrumento interposto por Ellen do Nascimento contra decisão que indeferiu pedido de tutela antecipada nos autos da “Ação Condenatória por Danos Materiais Decorrentes de Atraso na Entrega do Imóvel c/c Pedido de Tutela de Urgência para Entrega das Chaves”, sob o fundamento de que a medida pleiteada implicaria antecipação do próprio mérito da demanda, sendo mais prudente aguardar o contraditório e o regular desenvolvimento do processo, dada a complexidade da relação jurídica e a ausência de risco de dano irreparável ou de difícil reparação.

A controvérsia recursal cinge-se à presença dos requisitos do art. 300 do CPC de forma a autorizar a entrega de chaves de imóvel pleiteado pela agravante em sede de tutela antecipada.

Delimita-se o presente recurso à análise da presença dos requisitos previstos no artigo 300 do Código de Processo Civil.

Neste estágio processual, que ainda demanda instrução probatória mais aprofundada e sob análise apurada com a vinda de contraditório, entende-se que não restou demonstrada, de forma inequívoca, a probabilidade do direito invocado pela Agravante.

Isso porque é necessária a devida análise das cláusulas



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

contratuais atinentes à entrega das chaves do imóvel, especialmente no que se refere à exigência de quitação integral do preço como condição para imissão na posse, bem como eventual abusividade de tal previsão —o que, em sede de cognição sumária, mostra-se inviável de ser aferido com a profundidade necessária.

Ademais, igualmente não se verifica o preenchimento do segundo requisito exigido para a concessão da tutela de urgência, qual seja, o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo, pois não houve comprovação de prejuízo concreto e irreversível à Agravante, seja em suas alegações, seja por meio de documentação idônea.

Dessa forma, impõe-se, como medida de rigor, a manutenção da r. decisão objurgada.

Nesse sentido, *mutatis mutandis*:

" DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. TUTELA DE URGÊNCIA. ENTREGA DE CHAVES. I. Caso em Exame: agravo de instrumento contra decisão que deferiu tutela de urgência para entrega das chaves de imóvel à autora. A agravante alega vícios no imóvel e recusa-se a recebê-lo. II. Questão em Discussão: avaliar a presença dos requisitos do artigo 300 do CPC para a concessão da tutela de urgência e a adequação da recusa da agravante em receber as chaves do imóvel. III. Razões de Decidir: III.1. As questões de prescrição, decadência, produção de provas e danos devem ser apreciadas pelo juízo de origem, sob pena de supressão de instância; III.2. Não há pedido de rescisão contratual que justifique a recusa das chaves, e os danos alegados não comprometem a segurança ou integridade física, não impedindo a ocupação do imóvel. IV. Dispositivo e Tese: Não há lastro legal ou processual para a recusa no recebimento das chaves. AGRAVO DESPROVIDO. (TJSP; Agravo de Instrumento

2043976-52.2025.8.26.0000; Relator (a): Donegá Morandini; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional III - Jabaquara - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 19/02/2025; Data de Registro: 19/02/2025)”

“Agravado de Instrumento. Ação de obrigação de fazer c.c. indenização por danos morais e materiais. Tutela de urgência indeferida. Pretendida concessão da antecipação da tutela, para que a Ré promova a entrega das chaves do imóvel à Autora. Não acolhimento. Ausência dos requisitos legais para a concessão da tutela de urgência. Previsão contratual de entrega das chaves após a quitação do preço do negócio que não pode ser tida desde logo como abusiva. Necessidade de observância do contraditório. Decisão mantida. Recurso não provido. (TJSP; Agravado de Instrumento 2012567-58.2025.8.26.0000; Relator (a): João Pazine Neto; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional XI - Pinheiros - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 10/02/2025; Data de Registro: 10/02/2025)”

Dessa forma, **não restando comprovada a urgência de capaz de ensejar risco de dano irreparável ou de difícil reparação**, tampouco evidenciada a probabilidade do direito alegado, diante das circunstâncias concretas dos autos, impõe-se, como medida de rigor, a **manutenção da r. decisão agravada**, uma vez **ausentes os requisitos autorizadores para o deferimento da tutela provisória de urgência**, nos termos do artigo 300 do Código de Processo Civil.

Portanto, a argumentação esposada nesta sede é incapaz de subverter o acerto da r. decisão agravada, razão pela qual resta a mesma mantida e ratificada, nos termos do art. 252 do RITJSP, segundo o qual “*nos recursos em geral,*



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la”.

Nesse sentido, a jurisprudência do Colendo STJ tem prestigiado o entendimento de se reconhecer acerca da viabilidade de se adotar ou ratificar o juízo de valor firmado na sentença, posição esta que, a nosso ver, estende-se à apreciação do teor de decisões interlocutórias, tal como se afere na espécie (AgRg no AREsp 44161 / RS, Segunda Turma, Rel. Min. Herman Benjamin, julgado em 14/05/2013; AgRg no REsp 1339998 / RS, Quarta Turma, Rel. Min. Raul Araújo, julgado em 15/05/2014; AgRg no AREsp 530121 / SP, Quarta Turma, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, julgado em 19/08/2014), a ponto de se poder afirmar que “*é predominante a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça em reconhecer a viabilidade de o órgão julgador adotar ou ratificar o juízo de valor firmado na sentença, inclusive transcrevendo-o no acórdão, sem que tal medida encerre omissão ou ausência de fundamentação no decisum.*” (REsp 662.272-RS).

Atinente ao mais suscitado, por força do princípio do livre convencimento motivado, o julgador não está obrigado a esclarecer cada argumento proposto, mas somente justificar a razão de seu entendimento: *Não há afronta ao art. 93, IX e X, da Constituição da República quando a decisão for motivada, sendo desnecessária a análise de todos os argumentos apresentados e certo que a contrariedade ao interesse da parte não configura negativa de prestação jurisdicional.* (MS 26.163, Rel. Min. Cármen Lúcia, j. 24.04.2008).

Visando a evitar oposição de embargos declaratórios para tal finalidade, considera-se prequestionada toda matéria constitucional e infraconstitucional invocada, observado posicionamento do Superior Tribunal de Justiça segundo o qual prescindível a citação de dispositivos legais que o fundamentam: *Já é pacífico nesta e. Corte que, tratando-se de prequestionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão tenha sido decidida.* (EDcl no RMS 18205/SP, Rel. Min. Felix Fischer, T5, j. 18.04.2006).

Ante o acima exposto, pelo meu voto, **NEGA-SE PROVIMENTO AO RECURSO**, mantendo-se *in totum* a decisão vergastada pelos



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

seus próprios termos e jurídicos fundamentos.

MARIO CHIUVITE JUNIOR

Relator