



TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
PODER JUDICIÁRIO  
São Paulo

fs. 1

Registro: 2014.0000090482

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Agravo de Instrumento nº 2012807-33.2014.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que são agravantes [REDACTED] é agravado SARDENHA INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA TECNISA.

ACORDAM, em 3ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores DONEGÁ MORÁNDINI (Presidente) e BERETTA DA SILVEIRA.

São Paulo, 18 de fevereiro de 2014

**CARLOS ALBERTO DE SALLES**  
**RELATOR**  
Assinatura Eletrônica

Documento assinado eletronicamente por CARLOS ALBERTO DE SALLES, em 18/02/2014, às 14:26:00, pelo endereço eletrônico carlos.alberto@tjsp.jus.br, conforme o processo 2012807-33.2014.8.26.0000 e o código 69308E.



3ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Agravo de Instrumento nº: 2012807-33.2014.8.26.0000

Comarca: São Paulo

Agravante: [REDACTED]

Araujo

Agravados: Sardenha Investimentos Omobiliários Ltda

Tecnisa

Juiz de origem: Guilherme Madeira Dezem

VOTO Nº: 2339

**AÇÃO DE INDENIZAÇÃO C/C OBRIGAÇÃO DE FAZER. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ANTECIPAÇÃO DE TUTELA. SUSPENSÃO DE CORREÇÃO MONETÁRIA, JUROS E EVENTUAIS MULTAS.** Decisão agravada indeferiu a antecipação de tutela que requeria suspensão da incidência de correção monetária e exclusão de juros calculados pela tabela price, bem como eventual multa por atraso no pagamento. Alegação de que parcela que resta a ser paga só pode ser adimplida após obtenção do financiamento, que, por sua vez, só é obtido com o "habite-se". Possibilidade. Atraso comprovado. Mora. Requisitos do art. 273, CPC preenchidos. Pagamento da parcela vinculada à obtenção do financiamento. Parcelas do adquirente em dia. Aplicação de art. 6, VI, CDC e art. 476, CC. Decisão reformada. **Dá-se provimento ao agravo.**

Trata-se de agravo de instrumento tirado contra decisão de ps. 108 que, em ação de indenização cumulada com obrigação de fazer, indeferiu a antecipação de tutela que requeria suspensão da incidência de correção monetária e exclusão de juros calculados pela tabela price, bem como eventual multa por atraso no pagamento.

Pleiteia o agravante a reforma do *decisum* alegando, em síntese, que apenas resta o pagamento de parcela que somente pode ser quitada quando do término do financiamento, que só ocorre quando há expedição do "habite-se".

Foi indeferido o pedido de efeito ativo pleiteado.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
PODER JUDICIÁRIO  
São Paulo

fls. 3

Não apresentada contraminuta porquanto ainda não formada a relação processual, encontram-se os autos em termos de julgamento.

**É o relatório.**

Merece prosperar a irresignação.

No caso, verificam-se presentes os requisitos para a concessão da tutela antecipada (art. 273, CPC), quais sejam, a existência de prova inequívoca e verossimilhança da alegação, constatando-se, também, perigo de lesão grave ou de difícil reparação.

Isso porque há prova de que o prazo firmado no contrato de fls. 68/103, qual seja, de 29/05/2013, não foi cumprido para entrega do imóvel referido, já com o período de tolerância de 180 dias. Há, inclusive, carta da agravada estipulando nova previsão de entrega, com a incidência de multa devido ao atraso que excedeu o período de tolerância (fl. 104). A mora é indiscutível.

É patente que o indeferimento da tutela, diante da comprovação da mora da agravada denota afronta aos direitos do consumidor (art. 6, VI), e ao direito previsto no Código Civil da *exceptio non adimpleti contractus*, no artigo 476, gerando grande insegurança jurídica, caso o imóvel seja entregue antes do julgamento definitivo da ação.

Aí reside o perigo na demora, que pode prejudicar economicamente os agravantes de forma significativa, caso vejam estarem sendo impostas multas, juros e correção monetária sobre a parcela que os resta pagar, quando, na verdade, não tiveram culpa alguma para a demora na entrega.

Portanto, ainda que houvesse mais parcelas a serem pagas, estariam os agravantes no direito de não pagá-las, diante do inadimplemento da outra parte.

Comprovados os requisitos da tutela antecipada, os pedidos para sua concessão, quais sejam, os de suspensão de correção monetária, bem como juros e multa, desde o início da



TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
PODER JUDICIÁRIO  
São Paulo

mora da agravada (31/05/2013), são plausíveis.

Precedentes do Tribunal, e desta Câmara amparam a visão aqui exposta, conforme expôs o próprio agravante, e como se observa nos casos abaixo transcritos:

*"Ação declaratória de abusividade de cláusulas contratuais, c.c. indenização por danos materiais - Atraso na entrega da obra - Suspensão da incidência da correção monetária sobre o saldo residual - Possibilidade - Aplicação da regra da "exceção do contrato não cumprido", estabelecida no art. 476, do Código Civil, segundo a qual "nos contratos bilaterais, nenhum dos contratantes, antes de cumprida a sua obrigação, pode exigir o implemento da do outro" - Presença dos requisitos necessários à concessão da tutela antecipada - Decisão reformada - Recurso provido."* (Agravo de Instrumento Nº 0249110-67.2012.8.26.0000, j. 30/07/2013. Rel. Des. Beretta da Silveira. 3ª Câmara de Direito Privado)

*"AGRAVO DE INSTRUMENTO - Ação de indenização por danos materiais e morais c/c obrigação de fazer - Compra e venda de imóvel - Antecipação de tutela - Decisão recorrida que determinou o congelamento do saldo devedor desde fevereiro de 2012, data prevista para a entrega do bem - Inconformismo - Não acolhimento - Atraso demonstrado - Presença dos requisitos legais autorizadores à concessão da antecipação de tutela - Congelamento do saldo devedor amparado por jurisprudência deste Tribunal e desta Câmara - Decisão mantida - Recurso não provido."* (Agravo de Instrumento nº 0094947-95.2013.8.26.0000, j. 06/08/2013. Rel. Des. Egídio Giacóia. 3ª Câmara de Direito Privado.)

Ademais, o fundamento do *decisum*, que considerou a desnecessidade para concessão da tutela, tendo em vista que há promessa para entrega no mês de Fevereiro de 2014, não se sustenta diante do aqui exposto, além do que a suspensão está sendo retroativa.

A decisão deve ser reformada, para conceder a tutela antecipada.

Agravo de Instrumento nº 2012807-33.2014.8.26.0000 - São Paulo - VOTO Nº 45



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

fl. 5

Pelo exposto, dá-se provimento ao agravo.  
**CARLOS ALBERTO DE SALLES**  
Relator

Agravo de Instrumento nº 2012807-33.2014.8.26.0000 - São Paulo - VOTO Nº 5/5

Este documento foi assinado digitalmente por CARLOS ALBERTO DE SALLES.  
Se impresso, para conferir a autenticidade acesse o site <https://www.tjsp.br/arquivos>. Informe o processo 2012807-33.2014.8.26.0000 e o código 6908EB.