



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
 São Paulo

Registro: 2014.0000422637

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Agravo de Instrumento nº 2051171-74.2014.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante MADRID INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, são agravados [REDACTED]

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

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores DONEGÁ MORANDINI (Presidente) e EGIDIO GIACOIA.

São Paulo, 22 de julho de 2014

VIVIANI NICOLAU

RELATOR

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº : 16061
AGRAVO Nº : 2051171-74.2014.8.26.0000
COMARCA : SÃO PAULO
AGTE. : MADRID INVESTIMENTOS
IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
AGDOS.: [REDACTED]

JUIZA DE ORIGEM: PRISCILLA BUSO FACCINETTO

“AGRAVO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DO BEM. TUTELA ANTECIPADA. Decisão agravada que deferiu a suspensão da incidência de juros e de correção monetária da parcela em aberto, determinando também a abstenção de inclusão do nome dos compradores nos órgãos de proteção ao crédito. Inconformismo. Acolhimento parcial. Congelamento do saldo devedor amparado pela



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
 São Paulo

jurisprudência deste Tribunal, nos casos de atraso na entrega de imóvel. Ausência de pedido expresso de exclusão ou de abstenção de inclusão do nome dos autores nos cadastros de inadimplentes. Alegação de vício extra petita. Acolhimento. Decisão reformada em parte, apenas para afastar a determinação de exclusão ou de abstenção de inclusão do nome dos autores nos cadastros de inadimplentes. Recurso parcialmente provido”(v. 16061).

Trata-se de **agravo de instrumento**

interposto contra a decisão interlocutória proferida em ação de indenização por danos materiais e morais c/c obrigação de fazer proposta por [REDACTED]

em face de **MADRID INVESTIMENTOS**

IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, que deferiu parcialmente a antecipação dos efeitos da tutela, para determinar: “*a SUSPENSÃO da incidência da correção monetária sobre a parcela denominada “única” ou “financ”, a partir de maio de 2012 (mês subsequente ao término do prazo de tolerância de 180 dias, para a entrega do imóvel), e a ABSTENÇÃO de incidência dos JUROS CONTRATUAIS, pelo Sistema Price de Amortização, antes da efetiva expedição do habite-se; tudo sob pena de fixação de multa pecuniária pelo descumprimento desta decisão judicial*”, bem como que a requerida “*deixe de incluir, ou, seja cancelada*

2

a inscrição do nome da parte autora dos registros do SERASA e SCPC, e demais órgãos de proteção ao crédito, para fins da dívida que aqui está sendo discutida, bem como, que o réu se abstenha de realizar novas restrições ou cobranças em relações ao título discutido nesses autos, sob o mesmo fundamento, também sob penalidade de incidência de multa a ser fixada em caso de eventual descumprimento desta decisão” (fls. 234/235).

Inconformada, insurge-se a
 ré,

postulando a antecipação da tutela recursal. Alega a agravante, em síntese, que a tutela concedida deve ser revogada, eis que a cobrança dos juros contratuais é plenamente válida e a correção monetária consiste na mera recomposição do valor da moeda. Assevera que cumpriu todas as suas obrigações e o habite-se foi expedido no dia 09/01/2014, de maneira que os agravados



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
 São Paulo

poderiam receber as chaves da unidade adquirida a partir dessa data, desde que cumprissem todas as obrigações assumidas, bem como quitassem a unidade, fato que não ocorreu. Ressalta que não há pedido das partes na inicial para abstenção da ora agravante incluir o nome dos autores junto aos órgãos de proteção ao crédito, tratando-se, pois, de julgamento *extra petita*. Aduz que a decisão viola os artigos 128 e 460, ambos do Código de Processo Civil (fls. 01/20).

A r. decisão recorrida foi prolatada no dia 21/02/2014 (fls. 234/235), sendo que a agravante tomou ciência da decisão no dia 26/03/2014 (fls. 100). O agravo foi interposto no dia 02/04/2014. Cópias das procurações foram juntadas à fls. 97 (substabelecimento às fls. 99) e 177.

O preparo foi recolhido às fls. 21.

Admitido o recurso,
 foram

indeferidos os pedidos de antecipação da tutela e de efeito suspensivo (fls. 241/243). Dispensadas as informações, os agravados apresentaram contraminuta (fls. 246/258), com documentos (fls. 259/273).

É O RELATÓRIO

3

O recurso comporta provimento
 parcial.

Ao que se infere
 dos autos,

controvertem as partes sobre obrigações e direitos decorrentes da lavratura de “*Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Unidade Autônoma*”, para a aquisição da unidade nº 58, Bloco G, do empreendimento Vila Nova - Paisagem, situado na Avenida Armando de Salles Oliveira, nº 1660, Suzano/SP.

A decisão agravada consignou: “*Em*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
 São Paulo

juízo preliminar, vislumbro presentes os requisitos autorizadores à concessão da tutela liminar, visto que há elementos que indicam que houve atraso na entrega da obra superior ao prazo de tolerância de 180 dias, havendo risco de dano irreparável aos autores, já que a parcela de entrega das chaves, mesmo diante do atraso na entrega da obra, vem sendo atualizada e corrigida monetariamente, aumentando o saldo devedor dos demandantes sem aparente justa causa por parte da construtora”.

Plausível a alegação de mora da ré, pois o prazo para entrega do bem estava previsto para **30/04/2012**, já computados os 180 dias de tolerância (item G do quadro-resumo de fls. 187), mas o Habite-se foi expedido somente no dia **09/01/2014** (fls. 239). Evidentemente que o atraso na expedição do habite-se prejudica a obtenção de financiamento bancário.

O congelamento do saldo devedor encontra precedentes nesta Câmara e Tribunal:

“**AGRAVO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. AÇÃO COMINATÓRIA E DE INDENIZAÇÃO. Inconformismo dos autores contra a não apreciação da antecipação de tutela. Análise que seria feita após a contestação, nos termos da decisão recorrida. Acolhimento parcial. Presentes os requisitos da tutela antecipada. Verossímil alegação de atraso na entrega da unidade, por um período de cerca de quatro anos. Congelamento do saldo devedor amparado por jurisprudência deste Tribunal e desta Câmara. Não obstante, deve se considerar o prazo de tolerância previsto de seis meses. Questão que pode ser reapreciada ao longo do feito. Decisão reformada. Recurso parcialmente provido**”(Agravado de instrumento nº 2000178-27.2014.8.26.0000 3ª Câmara de Direito Privado, v.14869 desta relatoria, julgamento ocorrido no dia 04/02/2014, com a participação dos

4

Desembargadores **DONEGÁ MORANDINI** e **CARLOS ALBERTO DE SALLES**).

Ementa: **AGRAVO REGIMENTAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL. AÇÃO ORDINÁRIA. 1.- Atraso na entrega da unidade compromissada à venda ao agravado. Aferição da culpa das agravantes, entretanto, que demanda dilação probatória, restando inviabilizada a sua análise em sede de cognição superficial. 2.- Congelamento do saldo devedor, com suspensão de exigibilidade das taxas, tarifas ou prestação condominial.**



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
 São Paulo

*Possibilidade. Mora, a princípio, atribuída às empreendedoras, hipótese em que admissível o provimento recorrido enquanto não regularizado o empreendimento. Evolução do saldo devedor que poderá resultar em inadimplemento do adquirente, sujeitando-o ao disposto no art. 389 do Código Civil. DECISÃO PRESERVADA. NEGATIVA DE SEGUIMENTO DE AGRAVO DE INSTRUMENTO MANTIDA. Agravo Regimental 0227694-43.2012.8.26.0000, Relator(a): **Donegá Morandini**, Órgão julgador: 3ª Câmara de Direito Privado, Data do julgamento: 11/12/2012, registro nº2012.0000678406)*

*Ementa: AGRAVO DE INSTRUMENTO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. Tutela antecipada. Mora da construtora. Decisão que suspendeu a correção monetária pelo INCC a partir do decurso do prazo de tolerância de 180 dias. Efeitos da mora da ré que não podem ser transferidos aos promissários-compradores. Congelamento do preço. Correção pelo índice IGP-M a partir do prazo estipulado. Solução que permite também a justa reposição da moeda. Recurso acolhido em parte. Agravo de Instrumento 0192729-39.2012.8.26.0000, Relator(a): **Milton Carvalho**, 4ª Câmara de Direito Privado, Data do julgamento: 08/11/2012, registrado sob nº 20120000609354)*

*Ementa: AGRAVO DE INSTRUMENTO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA Atraso na entrega do imóvel Tutela antecipada para congelar o saldo devedor entre a data prometida para a entrega e a data em que efetivamente foi entregue Suposta dificuldade de contratação de mão de obra por aquecimento do mercado Inocorrência de caso fortuito ou força maior Hipótese previsível e inerente ao mercado da construção, sendo que a agravante deveria ter se programado e prometido na contratação um prazo mais dilatado para a entrega do empreendimento Questão exclusivamente patrimonial e reversível, se julgada improcedente a demanda, hipótese que autorizará a cobrança dos encargos moratórios Recurso não provido. (Agravo de Instrumento 0114810-71.2012.8.26.0000, Relator(a): **Walter Barone**, Órgão julgador: 7ª Câmara de Direito*

Privado, Data do julgamento: 12/09/2012, registrado sob nº 20120000492207.)

É o quanto basta para a antecipação de tutela.

Já a alegação da existência de vício



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

extra petita na decisão recorrida é acolhida.

Não houve pedido, na inicial, de exclusão ou de abstenção de inclusão do nome dos autores nos órgãos de proteção ao crédito.

Entretanto, tal determinação foi feita pela MM. Juíza de origem.

Concluindo, a r. decisão agravada é reformada, em parte, apenas para afastar a determinação de abstenção de inscrição do nome dos autores nos órgãos de proteção ao crédito.

Ante o exposto, **dá-se provimento parcial ao recurso.**

VIVIANI NICOLAU
Relator