



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2019.0000146614

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2232177-72.2018.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que são agravantes EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A e CLARAÍBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., são agravados [REDACTED]

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª 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 PEDRO DE ALCÂNTARA DA SILVA LEME FILHO (Presidente), SILVÉRIO DA SILVA E THEODURETO CAMARGO.

São Paulo, 28 de fevereiro de 2019.

Pedro de Alcântara da Silva Leme Filho
Relator
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Agravo de
Instrumento nº: 2232177-72.2018.8.26.0000
Agravante(s): [REDACTED]
Agravado(s): Even Construtora e Incorporadora S/A.
Comarca: São Paulo – 40ª Vara Cível
1ª Instância: 1100644-95.2018.8.26.0100
Juiz(a): Jane Franco Martins

Voto nº 21.365

EMENTA. Agravo de instrumento. Ação de obrigação de fazer. Decisão que deferiu a tutela provisória de urgência para a entrega das chaves do imóvel adquirido; a assinar o contrato de financiamento emitido pelo Banco Itaú, com a consequente baixa da hipoteca e que assumisse o pagamento dos débitos condominiais e de impostos da unidade até que as chaves sejam efetivamente disponibilizadas aos autores, no prazo de 15 dias úteis, sob pena de pagamento de multa diária, fixados em R\$1.000,00. Inconformismo. Descabimento. Presença dos requisitos exigidos para a concessão da tutela provisória de urgência. Despesas de condomínio devidas somente após a efetiva entrega das chaves. Astreintes. Valor fixado em observância aos princípios da razoabilidade e proporcionalidade. Decisão mantida. Agravo improvido.

Agravo de instrumento interposto contra decisão de fls. 244/247 que, nos autos da obrigação de fazer, concedeu a antecipação de tutela pretendida.

Recurso processado, sem efeito suspensivo (fls. 254/255), com resposta (fls. 257/274).

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

Estão presentes os requisitos do art. 300, do Código de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Processo Civil, para a concessão da tutela de urgência pleiteada pelos agravados, porque demonstrados elementos que evidenciam a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.

Os agravados demonstraram que adquiriram o imóvel já “pronto para morar” em 22/07/2018 pelo preço total de R\$ 410.822,00 e obtiveram o financiamento junto ao Banco Itaú (fls. 155/166) em 23/08/2018 para a quitação do imóvel no valor de R\$ 353.690,00 e liberação do FGTS em data anterior ao vencimento da parcela junto a agravante que se deu em 30/12/2018 (fls. 118), restando a agravante finalizar o negócio jurídico celebrado.

Portanto, como bem decidiu a d. Magistrada *“Cabe ressaltar que a empresa-ré tem a obrigação contratual, legal e moral de formalizar o negócio jurídico para sua plena eficácia, até mesmo para que o contrato possa atender sua função social, inclusive porque consta que os autores e a terceira já cumpriu o que lhes cabia.*

Para que os autores possam realizar o registro do respectivo contrato com força de escritura pública, é necessário promover a baixa do gravame hipotecário que ainda onera a unidade prometida.

Em virtude do princípio da segurança jurídica que norteia a relação contratual, tal pedido deve ser deferido.”

Ademais, a medida não é irreversível e inexistente risco de dano à agravante, uma vez que o autor responde pelo prejuízo que a efetivação da tutela de urgência causar à parte adversa, se a sentença lhe for desfavorável, nos termos do art. 302, I, do Código de Processo Civil.

Com relação ao pagamento das despesas condominiais incidentes sobre o imóvel no período em que o imóvel não esteve à disposição do comprador, por culpa da vendedora, esta C. Câmara entende ser abusiva a



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

responsabilidade do consumidor pelo pagamento destes valores, por se tratar de encargos inerentes à posse e fruição do imóvel.

Sobre o tema, confira-se:

Apelação 0059716-59.2012.8.26.0576 - *Apelação Cível. Compra e Venda de Imóvel. Declaratória de Inexigibilidade de Débito c.c. restituição de valores pagos a maior. Cobrança de condomínio antes da efetiva conclusão das obras e entrega da unidade à adquirente. Manutenção da administradora, que realizou as cobranças das despesas de condomínio, no pólo passivo da ação. Responsável solidária, por contrato. Despesas condominiais, contas de consumo e IPTU devidas somente após entrega das chaves, quando o condômino pode efetivamente usar, gozar e dispor do imóvel, e não do Habite-se, quando as obras sequer haviam sido entregues. A demora da entrega das chaves não ocorreu por culpa da autora adquirente do imóvel. Restituição simples devida, de forma solidária às rés, sob pena de haver enriquecimento ilícito (Art. 940 CC c.c. Súmula 159 do c. STF). Não se vislumbra a má-fé na conduta das rés. Sucumbência modificada em parte. Recurso da ré improvido; Recurso adesivo da autora provido em parte. (Rel. SILVÉRIO DA SILVA, j. 10/06/2015)*

No mesmo sentido, o C. STJ entende que a efetiva posse do imóvel, com a entrega das chaves, define o momento a partir do qual surge para o condômino a obrigação de efetuar o pagamento das despesas condominiais (REsp 489.647/RJ, Rel. Min. LUIS FELIPE SALOMÃO, j. 25/11/2009).

No mais, a imposição de multa diária pelo d. Juízo em caso de descumprimento da obrigação de fazer, mostra-se em perfeita



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

consonância com o art. 537 do Código de Processo Civil.

A cominação da pena pecuniária visa compelir o cumprimento das decisões judiciais. Portanto, a fim de estimular o cumprimento do preceito, de rigor e justa a cominação da pena pecuniária.

O valor da multa, no caso, não se mostra excessivo e foi fixado em observância aos princípios da razoabilidade e proporcionalidade, tendo em vista o porte econômico do agravante. Ademais, a cominação da pena pecuniária visa compelir o cumprimento das decisões judiciais e o valor da multa a qualquer tempo poderá ser revisto.

Por estas razões, a decisão agravada deve ser mantida.

Ressalte-se que o âmbito de discussão deste recurso não ultrapassa a questão relativa à presença ou não dos requisitos para a concessão da tutela antecipada, no momento em que foi proferida a decisão recorrida. As matérias que refogem a esse espectro de discussão não podem ser aqui examinadas, sob pena de supressão de instância.

Ante o exposto, pelo meu voto, nega-se provimento ao recurso.

Pedro de Alcântara da Silva Leme Filho
Relator