



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000000425

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2323266-69.2024.8.26.0000, da Comarca de Cotia, em que é parte agravante Renan da Silva, é a parte agravada Independência Empreendimentos e Participações Ltda.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 10ª Câmara de Direito Privado, proferir a seguinte decisão: Deram provimento em parte ao recurso. V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores: ANGELA MORENO PACHECO DE REZENDE LOPES (Presidente sem voto), ELCIO TRUJILLO E COELHO MENDES.

São Paulo, Data do Julgamento por Extenso Não informado.

JAIR DE SOUZA
Relator
Assinatura Eletrônica

Voto nº:21685

Agravo de instrumento nº: 2323266-69.2024.8.26.0000

Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado

Comarca de origem: Cotia

Foro de origem: Foro de Cotia

Vara de origem: 3ª Vara Cível

Juiz(a) de origem: Dannel Adriano Araldi Martins

Agravante: Renan da Silva

Agravado(a): Independência Empreendimentos e Participações Ltda

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Contrato imobiliário. Rescisão contratual e devolução de dinheiro. Insurgência contra decisão que indeferiu o pedido de tutela provisória para autorizar o Agravante, imediatamente, a cessar os pagamentos e impedir a incorporadora de inscrever seu nome nos órgãos restritivos. Reforma pertinente. Interrupção da cobrança das parcelas e reflexo óbice à negativação do nome que se prestigia. Comercialização da unidade pela construtora. Pertinência. Entendimento em sentido contrário que importaria em potencialização dos prejuízos de todos os envolvidos. Decisão reformada em parte. Adoção parcial do art. 252 do RITJ. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

Cuida-se de agravo de instrumento interposto em face da r. decisão de fls. 58/59 dos autos originários que, indeferiu a tutela de urgência pleiteada pela parte autora (autorização para suspensão de pagamentos e impedimento de negativação de seu nome em virtude do desinteresse em prosseguir com contrato imobiliário).

Inconformada, a parte agravante interpõe o presente recurso sustentando, em suma, que a decisão agravada não deve prevalecer, posto que: i) agravante possui

direito incontestável de rescindir o contrato, sem ser obrigado pela agravada a mantê-lo contra sua vontade; ii) é lhe assegurado o reembolso das quantias já pagas, sendo ilegais as cláusulas que permitam retenções excessivas ou a imposição de multas desproporcionais; iii) tem direito à rescisão contratual e à suspensão imediata dos pagamentos para evitar futuras cobranças indevidas pela incorporadora agravada bem como à imposição de óbice para a inclusão de seu nome em cadastros de inadimplentes, o que pode lhe causar prejuízos significativos e grande constrangimento.

Recurso processado sem efeito suspensivo. Preparo não recolhido (gratuidade judiciária)

Contraminuta não apresentada.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

O recurso está formalmente em ordem.

É o relatório.

O agravo merece **PARCIAL PROVIMENTO**.

A r. decisão recorrida, respeitada a convicção do (a) MM. juiz(a) de primeiro grau, deve ser reformada em parte

Agravo de Instrumento nº 2323266-69.2024.8.26.0000 - Voto nº:21685 *pj/bc

Pois bem. No caso em tela, não se pode obrigar as partes a manterem um negócio, no qual é evidente a falta de interesse na continuidade.

Sendo assim, é prudente determinar que a credora suspenda a cobrança das parcelas reclamadas, além de se abster de incluir o nome da parte agravante nos órgãos de proteção ao crédito (consequente lógico).

Ademais, de forma a evitar o enriquecimento ilícito da agravante, fica autorizada a Construtora a proceder a comercialização da unidade a terceiros (FATOR APTO A MITIGAR O PREJUÍZO ALEGADO PELA FORNECEDORA E OBSTAR QUALQUER TIPO DE PREJUÍZO SOB A FORMA DE ESTOQUE DE UNIDADES).

Consigne-se, ainda, que a análise mais aprofundada da matéria e do direito está reservada ao juízo de origem que, por ocasião do julgamento do processo (cognição exauriente), disporá de todos os elementos de convicção necessários para analisar o mérito.

Destarte, o agravo de instrumento deve ser PARCIALMENTE PROVIDO **apenas e tão somente** para obstar a cobrança, impedir a negativação e, via de consequência, autorizar a comercialização da unidade pela incorporadora.

Por último, de forma a evitar a oposição de embargos de declaração destinados meramente ao prequestionamento e de modo a viabilizar o acesso às vias extraordinária e especial, considera-se prequestionada toda a matéria constitucional e



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

infraconstitucional suscitada nos autos, uma vez que apreciadas as questões relacionadas à controvérsia por este Colegiado, ainda que não tenha ocorrido a individualização de cada um dos argumentos ou dispositivos legais invocados, cenário ademais incapaz de negativamente influir na conclusão adotada, competindo às partes observar o disposto no artigo 1.026, §2º do CPC.

Diante do exposto, pelo meu voto, **DOU PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso.

JAIR DE SOUZA

Relator

(assinatura eletrônica)