



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000005365

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2360659-28.2024.8.26.0000, da Comarca de Sumaré, em que são agravantes VONEI TEIXEIRA SILVA e ALEXYA RODRIGUES DE SOUZA SANTOS, são agravados AMERICA DE OURO EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA e URBA 14 LOTEAMENTO LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 4ª 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 ALCIDES LEOPOLDO (Presidente) E ENIO ZULIANI.

São Paulo, 8 de janeiro de 2025.

VITOR FREDERICO KÜMPEL

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº: 9812

Agravo de Instrumento: 2360659-28.2024.8.26.0000

Agravante: VONEI TEIXEIRA SILVA E OUTRO

Agravado: AMERICA DE OURO EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA E
URBA 14 LOTEAMENTO LTDA

Comarca: Foro de Sumaré

Juiz de Origem: Dr(a). Gustavo Pisarewski Moisés

DIREITO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. RESCISÃO CONTRATUAL. TUTELA ANTECIPADA. IMPROCEDÊNCIA. I. Caso em Exame: Recorrentes ajuizaram ação de rescisão contratual c/c indenização por danos materiais, alegando que o terreno adquirido apresentava um bueiro não informado, comprometendo o projeto estético. Solicitam suspensão das parcelas do contrato até decisão final. II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em verificar a presença dos pressupostos para concessão da tutela antecipada, especialmente quanto à alegação de omissão sobre o bueiro e o comprometimento estético do projeto. III. Razões de Decidir 3. Não se verifica urgência ou risco que justifique a suspensão das cobranças ou rescisão contratual imediata, sem contraditório e instrução probatória. 4. A alegação de vício oculto devido à presença do bueiro não se mostra consistente, pois o bueiro está em via pública e não afeta diretamente o terreno. 5. Recurso desprovido.

Vistos.

Trata-se de recurso de agravo de instrumento contra r. decisão (fls. 75). Assim constou na r. decisão atacada: *“Indefiro o pedido de tutela de urgência, haja vista ausentes seus requisitos legais, que são cumulativos, insuficiente apenas o perigo na demora, e, aqui, não se verifica fumaça do bom direito. Com efeito, e em princípio, a par de ser necessária maior dilação para apuração dos fatos veiculados na inicial, ou ao menos a prévia abertura do contraditório, não apresenta maior consistência a tese defendida na inicial, de que haveria vício oculto na aquisição de um lote de terreno por conta de posterior constatação de haver um bueiro localizado em via pública, então escondido pela vegetação, não sendo também nada cível ou*

verossímil que tal tenha o condão de afetar o 'projeto estético que o requerente queria realizar' ou que isso 'não se harmoniza com o design planejado'".

Pretende o Agravante a concessão de efeito ativo. Alega que no momento da aquisição, o terreno encontrava-se em estado de abandono, coberto por uma densa vegetação que impedia a visualização completa de sua área. Após a realização de uma limpeza no local, o agravante descobriu a existência de um bueiro localizado na calçada do terreno, fato este que não havia sido informado pela agravada no momento da venda. Afirma que a presença do bueiro compromete o projeto estético que o agravante pretendia realizar no imóvel, causando-lhe frustração e descontentamento, uma vez que tal elemento não se harmoniza com o design planejado. Diante do vício oculto e da omissão de informação por parte da agravada, o agravante busca a rescisão contratual sem qualquer penalidade ou desconto, bem como a suspensão das cobranças das parcelas até a resolução do litígio, a fim de evitar prejuízos financeiros por um bem que não atende às suas expectativas e planejamento.

O pedido liminar foi indeferido às fls. 36/37.

Sem Contraminuta.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

De início faço a anotação acerca da regular tramitação do feito em primeiro grau de jurisdição sob a presidência do MM Juiz de Direito Dr(a). Gustavo Pisarewski Moisés.

A pretensão recursal visa a reversão da decisão hostilizada sob o argumento da presença dos requisitos para concessão da tutela antecipada deferida na origem.

Consta dos autos que os Recorrentes ajuizaram a presente ação de rescisão contratual c/c indenização por danos materiais, autuada sob nº 1011797-50.2024.8.26.0604, relatando que em 15/05/2024 o agravante firmou contrato de compra e venda com a agravada, quando adquiriu um terreno em um condomínio fechado, no valor total de R\$ 212.590,00, mediante o pagamento de uma

entrada de R\$ 17.652,00 parcelada em 6x de R\$ 2.942,00 e o restante em 144 parcelas no valor de R\$ 2.420,64.

Ocorre que, no momento da aquisição, o terreno estaria em estado de abandono, coberto por uma densa vegetação que impedia a visualização completa de sua área. Após a realização de uma limpeza no local, o agravante descobriu a existência de um bueiro localizado na calçada do terreno, fato este que não havia sido informado pela agravada no momento da venda.

Os agravantes alegam que a presente do bueiro compromete o projeto estético, razão pela qual postulam sejam suspensas as cobranças das parcelas do contrato de compra e venda do terreno até o deslinde final do presente processo.

De início, convém salientar que nesta sede de agravo de instrumento e em fase de cognição sumária, esta Turma Julgadora se limitará a analisar a presença ou não dos pressupostos autorizadores da concessão da tutela antecipada, sob pena de se antecipar o julgamento do mérito, que ainda depende da observação do devido processo legal.

Dispõe o art. 300, do Código de Processo Civil, que a tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.

A questão aventada pelo agravado demanda melhor análise, a ser feita após a instauração do contraditório, em regular instrução, não sendo possível apurar, nessa sede de cognição sumária, em análise ainda perfunctória dos autos, se houve de fato omissão acerca do suposto bueiro que permeia o imóvel adquirido e se há o comprometimento estético aventado.

No momento não há ocorrência de urgência ou risco que venha a ensejar a suspensão das cobranças e a imediata rescisão contratual sem que antes ocorra o contraditório e o elatério probatório.

Nesse sentido, bem andou o juízo de origem ao apor que: *“Com efeito, e em princípio, a par de ser necessária maior dilação para apuração dos fatos veiculados na inicial, ou ao menos a prévia abertura do contraditório, não apresenta maior consistência a tese defendida na inicial, de que haveria vício oculto na aquisição de um lote de terreno por conta de posterior constatação de haver um bueiro localizado em via pública, então escondido pela vegetação, não sendo*



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

também nada cível ou verossímil que tal tenha o condão de afetar o 'projeto estético que o requerente queria realizar' ou que isso 'não se harmoniza com o designa planejado'' (fls. 75)

De rigor a manutenção da decisão agravada.

No mais, para viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e especial, considero prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando o pacífico entendimento do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida (EDROMS 18205 / SP, Ministro FELIX FISCHER, DJ 08.05.2006 p. 240).

Do exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

VITOR FREDERICO KÜMPEL
Relator
Assinatura Eletrônica