



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
8ª Câmara de Direito Privado

Registro: 2025.0000284323

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2368433-12.2024.8.26.0000, da Comarca de São José dos Campos, em que é agravante PAULO CESAR MONTEIRO, é agravado PATRIANI INCORPORAÇÃO 36 SPE EIRELI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª 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 SALLES ROSSI (Presidente sem voto), CLARA MARIA ARAÚJO XAVIER E BENEDITO ANTONIO OKUNO.

São Paulo, 25 de março de 2025.

Theodoreto Camargo
RELATOR
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
8ª Câmara de Direito Privado

Agravo de Instrumento N° 2368433-12.2024.8.26.0000

Agravante: Paulo Cesar Monteiro

Agravado: Patriani Incorporação 36 Spe Eireli

(Voto n° 43,063)

EMENTA: COMPRA E VENDA – AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL – DEMANDA CUMULADA COM PEDIDO DE RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS - INDEFERIMENTO DA TUTELA DE URGÊNCIA - AUTOR QUE PRETENDE A RESCISÃO CONTRATUAL E A RESTITUIÇÃO DE VALORES POR ALEGADO INADIMPLEMENTO DA VENDEDORA POR PROPAGANDA ENGANOSA - PRESENÇA DOS REQUISITOS EXIGIDOS NO ART. 300 DO CPC - INTELIGÊNCIA DA SÚMULA 1 DO TJSP – POSSIBILIDADE DE SUSPENSÃO DA COBRANÇA DAS PARCELAS E ABSTENÇÃO DA REQUERIDA EM INSCREVER O NOME DO AUTOR NO CADASTRO DE INADIMPLENTES DIANTE DO MANIFESTO DESINTERESSE DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR EM MANTER A AVENÇA - DEVER DE MITIGAR O PRÓPRIO PREJUÍZO - PRECEDENTE DESTA C. 8ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO - DECISÃO REFORMADA - AGRAVO PROVIDO PARA DETERMINAR A SUSPENSÃO DA EXIGIBILIDADE DAS PRESTAÇÕES VINCENDAS, DEVENDO A REQUERIDA SE ABSTER DE INSERIR O NOME DO AUTOR NO CADASTRO DE INADIMPLENTES.

Cuida-se de agravo de instrumento tirado da r. decisão de fls. 198/199 dos autos principais que, no bojo da ação de rescisão contratual, demanda cumulada com restituição de valores, indeferiu a tutela de urgência para suspensão das parcelas e abstenção de inclusão do nome do autor nos órgãos de restrição ao crédito.

Irresignado, pretende o agravante a concessão de liminar e a reforma do r. pronunciamento sob a alegação, em síntese, de que comprovou o preenchimento dos requisitos exigidos no art. 300 do CPC; a decisão agravada desconsiderou a Súmula 1 do TJSP, que assegura ao comprador o direito de pleitear a rescisão contratual

mesmo estando inadimplente; a manutenção da exigibilidade das parcelas vencidas e vincendas não se mostra razoável, uma vez que o agravante já efetuou o pagamento de R\$ 140.362,55 e que, mesmo após a retenção prevista no contrato, o montante remanescente seria suficiente para quitar integralmente as parcelas consideradas inadimplidas; a suspensão dos pagamentos configura medida legítima e proporcional à quebra de expectativas causada pela agravada, que comunicou formalmente que não honraria a oferta originalmente pactuada; pugna para que seja determinada a suspensão das parcelas vencidas e vincendas e que a agravada se abstenha de incluir apontamentos nos órgãos de proteção ao crédito até que haja a resolução da presente lide.

O recurso foi regularmente processado, tendo sido concedida a liminar pretendida (fls. 27/32).

Contrarrazões às fls. 38/48.

Não houve oposição ao julgamento virtual do recurso.

É o relatório.

1.- Consoante observado anteriormente, "Cuida-se de ação de rescisão contratual, cumulada com restituição de valores, ajuizada por Paulo César Monteiro em face de Patriani incorporação 36 SPE Eireli, em que busca a rescisão do contrato e a devolução integral dos valores que teria desembolsado para fins de pagamento do preço pela aquisição da unidade 43 do empreendimento "Mirai Vila Ema Patriani", alegando o inadimplemento da

incorporadora, que não terá condições de entregar vaga de garagem para carro elétrico com tomada, conforme veiculado em propaganda, inviabilizando o uso adequado da vaga.

"Em sede de tutela antecipada, pugna para que haja a suspensão de cobrança das prestações vencidas e abstenção do nome do autor no cadastro de inadimplentes.

"O MM. Juiz indeferiu a tutela de urgência (fls. 198/199, origem).

2.- "Respeitado o entendimento do i. Magistrado a quo, o r. pronunciamento merece reparos.

"Nesta sede de cognição sumária, não há nada que impeça a aplicação da lei consumerista ao caso, estando presentes as figuras do consumidor de um lado e, de outro, o fornecedor.

"Ainda que o recorrente esteja inadimplente e a despeito dos motivos que levam ao desejo de rescindir o contrato, a Súmula 1 deste E. TJSP prescreve que 'o compromissário comprador de imóvel, mesmo inadimplente, pode pedir a rescisão do contrato e reaver as quantias pagas, admitida a compensação com gastos próprios de administração e propaganda feitos pelo compromissário vendedor, assim como com o valor que se arbitrar pelo tempo de ocupação do bem'.

"Por isso, há plausibilidade do direito alegado. Em que pese a cobrança encontre fundamento no contrato, as

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
8ª Câmara de Direito Privado

partes, com sua rescisão, deverão ser repostas ao estado anterior, de modo que o pagamento das parcelas deverá realmente ser suspenso, assim como evitada a negativação do nome do agravante, até a apuração da culpa e eventual responsabilidade.

“Não faz sentido nem constranger, tampouco exigir o pagamento das parcelas do compromissário comprador se mais tarde, ao que tudo indica, os pedidos formulados serão acolhidos e terá direito à restituição de ao menos parte do que houver despendido.

“Por seu turno, o *periculum in mora* é evidente, uma vez que a dívida aumenta progressivamente, embora as partes estejam cientes de que o negócio será desfeito. Tal peculiaridade demandaria apenas a aplicação de eventuais penalidades existentes no instrumento, e não a continuidade do pagamento das prestações remanescentes.

“Em situação análoga, esta C. 8ª Câmara de Direito Privado assim decidiu: ‘Agravado de instrumento. Ação de rescisão de compromisso de compra e venda de imóvel. Decisão que indeferiu o pedido de tutela provisória de urgência para suspender a exigibilidade das despesas advindas da aquisição do imóvel, bem como para impedir a inscrição do nome do autor nos órgãos de proteção ao crédito. Inconformismo do autor. Cabimento. Presença dos requisitos exigidos para a concessão da tutela de urgência. Possibilidade de suspensão da cobrança das parcelas quando em discussão a rescisão do contrato que gerou o débito. Impossibilidade de inscrição do nome do comprador perante os órgãos de proteção ao crédito.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
8ª Câmara de Direito Privado

Comprador tem o dever de mitigar o próprio prejuízo ('duty to mitigate de loss') caso não tenha mais interesse na conclusão do contrato. Submissão do contrato à Lei n. 9.514/97 e aplicação do Tema n. 1095, do STJ ainda não esclarecidos. Ausência de informações sobre o registro do contrato ou constituição em mora do devedor fiduciante. Posse do imóvel revertida à vendedora. Despesas de IPTU. Encargos inerentes à posse e fruição do imóvel. Decisão reformada. Agravo provido' (TJSP, AI 2039357-50.2023.8.26.0000, rel. Des. Pedro de Alcântara da Silva Leme Filho, j. 24.07.2023)."

3.- CONCLUSÃO - Daí por que se dá provimento ao recurso.

Theodoreto Camargo
RELATOR
Assinatura Eletrônica