



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000289360

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2380930-58.2024.8.26.0000, da Comarca de Taboão da Serra, em que é agravante GEAN LUCAS SILVA DE LELIS, é agravado LÁSARO JESUS DO CARMO.

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 em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores SALLES ROSSI (Presidente), PEDRO DE ALCÂNTARA DA SILVA LEME FILHO E SILVÉRIO DA SILVA.

São Paulo, 26 de março de 2025.

SALLES ROSSI
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Voto nº: 61.703

Agravo de Instrumento nº: 2380930-58.2024.8.26.0000

Comarca: Foro de Taboão da Serra – 3ª Vara Judicial

1ª Instância: Processo nº 1010168-26.2024.8.26.0609

Agte.: Gean Lucas Silva de Lelis

Agdo.: Lásaro Jesus do Carmo

E M E N T A

EMENTA – RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE QUANTIAS PAGAS – TUTELA DE URGÊNCIA – Indeferimento – Insurgência – Cabimento – Presença dos requisitos previstos no art. 300 do CPC – Medida reversível – Descabido que sejam do autor exigidos os pagamentos, diante da intenção da rescisão da avença, dado o risco de negativação de seu nome – Precedentes desta Câmara – Decisão reformada – Recurso parcialmente provido

Cuida-se de Agravo de Instrumento interposto contra a r. decisão proferida em autos de Ação de Rescisão Contratual cumulada com Devolução de Valores que indeferiu pedido de tutela de urgência.

Sustenta o agravante o cabimento da medida, pois possui direito potestativo à rescisão do contrato, não sendo obrigado a realizar o pagamento dos valores referentes ao contrato. Diz que jamais esteve na posse do lote, sendo descabida a cobrança de taxas e tributos.

Requer a concessão de efeito ativo e provimento do recurso, a fim de que seja suspensa a exigibilidade das parcelas contratuais, bem como a decretação imediata da rescisão do negócio, devendo a ré assumir todas as despesas vinculadas ao terreno.

Processado, mediante a concessão parcial do efeito pretendido (fl. 8).

É o relatório.

O recurso comporta parcial provimento.

Busca o autor a rescisão do contrato firmado com o agravado e devolução dos valores pagos, não mais possuindo interesse na continuidade da relação contratual, o que, por si só torna cabível a suspensão da exigibilidade das parcelas contratuais a partir do ajuizamento da ação.

Neste sentido, como a discussão envolve a devolução das parcelas pagas diante do pedido de rescisão do contrato, afigura-se de rigor o deferimento da tutela de urgência para ser afastada a exigibilidade dos valores do contrato (parcelas), de modo a impedir, por consequência, a inclusão do nome do autor em cadastros de proteção ao crédito ou até mesmo execução extrajudicial.

Nesse sentido:

“Agravado de instrumento. Tutela de urgência. Compra e venda de imóvel com pacto de alienação fiduciária. Decisão que concedeu a tutela de urgência pleiteada pela parte autora para a determinação de suspensão do pagamento das parcelas e abstenção, pela ré, de inscrição do nome dos compradores nos órgãos de proteção ao crédito. Insurgência da ré, agravante, suscitando a impossibilidade de rescisão do contrato, diante da existência de pacto de alienação fiduciária em garantia, regido pela Lei nº 9.514/97. Recurso de agravo de instrumento que deve analisar apenas se presentes os requisitos do art. 300 do Código de Processo Civil. Existência de cláusula de alienação fiduciária que prima facie não impede a rescisão do contrato. Precedentes deste Eg. Tribunal. Decisão mantida. Recurso desprovido.” (Agravado de Instrumento nº 2.219.590-81.2019.8.26.0000. Relator Desembargador José Joaquim dos Santos. Segunda Câmara de Direito Privado. J. Em 8/11/2019).”

No mesmo sentido e direção, precedente desta 8. Câmara e Relatoria, envolvendo caso bastante similar (Agravado de Instrumento nº. 2191070-77.2020 – dentre outros que se seguiram):

“EMENTA - COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL - RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE QUANTIAS PAGAS - TUTELA DE URGÊNCIA (suspensão da exigibilidade das parcelas vincendas, bem como que a ré se abstenha de cobrar o débito em face dos autores) - Deferimento - Presença dos requisitos previstos no art. 300 do Novo CPC - Medida reversível - Autores que sequer foram imitidos na posse do bem - Descabido que sejam deles exigidos os pagamentos, diante da intenção da rescisão da avença, dado o risco de negativação do nome dos compradores - Insurgência da ré, agravante, suscitando a impossibilidade de rescisão do contrato, diante da existência de pacto de alienação fiduciária em garantia, regido pela Lei nº 9.514/97 - Questão a ser dirimida por ocasião do sentenciamento - Precedentes - Decisão mantida - Recurso improvido.”

Os demais pedidos decorrentes da rescisão – assim como ela própria – e relativos à responsabilidade de encargos, inclusive de impostos, demandam regular contraditório e não se verifica a urgência alegada ou risco de dano imediato à parte agravante.

Isto posto, pelo meu voto, dou parcial provimento ao recurso.

SALLES ROSSI

Relator