



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000295472

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2077141-90.2025.8.26.0000, da Comarca de São José do Rio Preto, em que são agravantes LUIZ RICARDO RAMOS DE OLIVEIRA e CAMILA NICOLAU DE ALVARENGA DE OLIVEIRA, é agravado RESIDENCIAL MARIA CLARA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 5ª 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 Desembargadores JOÃO BATISTA VILHENA (Presidente) E EMERSON SUMARIVA JÚNIOR.

São Paulo, 27 de março de 2025.

MOREIRA VIEGAS

Relator

Assinatura Eletrônica

Agravo de Inst.: 2077141-90.2025.8.26.0000
Comarca: São José do Rio Preto
Agravantes: LUIZ RICARDO RAMOS DE OLIVEIRA E OUTRA
Agravado: RESIDENCIAL MARIA CLARA
EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE
LTDA.

DIREITO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO.
RESCISÃO CONTRATUAL. PROVIMENTO.

I. Caso em Exame

1. Agravo de instrumento interposto contra decisão que indeferiu tutela antecipada em ação de rescisão de compromisso de compra e venda com pedido de restituição de valores. O agravante alega a presença dos requisitos do art. 300 do CPC, especialmente o perigo da demora, para suspensão da exigibilidade das parcelas e encargos contratuais, além de impedir a inclusão de seu nome em órgãos de proteção ao crédito.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste na análise da presença dos requisitos para concessão da tutela antecipada, sem adentrar no mérito da ação principal e da aplicação das regras da Lei n.º 9.514/97.

III. Razões de Decidir

3. Compromissário comprador que, mesmo inadimplente, tem direito à rescisão do contrato, o que independe da concordância da promitente vendedora. Inteligência da Súmula n.º 1 deste E. TJSP

4. O conjunto probatório indica a probabilidade do direito do agravante e o perigo de dano irreparável, justificando a concessão da tutela para suspender as cobranças e impedir a negativação do nome do agravante.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso provido.

Tese de julgamento: 1. A tutela antecipada pode ser concedida para suspender a exigibilidade de parcelas contratuais e impedir a negativação do nome do comprador, mesmo inadimplente, quando demonstrada a probabilidade do direito e o perigo de dano irreparável.

Legislação Citada:

CPC, art. 300, art. 995, parágrafo único, art. 1.019, I.

Jurisprudência Citada:

TJSP, Agravo de Instrumento 2063587-25.2024.8.26.0000, Rel. James Siano, 5ª Câmara de Direito Privado, j. 01/05/2024.

TJSP, Agravo de Instrumento 2260982-93.2022.8.26.0000, Rel. Erickson Gavazza Marques, 5ª Câmara de Direito Privado, j. 21/11/2022.

VOTO Nº 42.390

Agravo de instrumento tirado em face de r. decisão de fls. 118/119, que em autos de ação de rescisão de compromisso de compra e venda c.c. pedido de restituição de valores, indeferiu a concessão da tutela antecipada por estarem ausentes os requisitos autorizadores da medida.

Alega o agravante, em breve síntese, que estão presentes os requisitos do art. 300 do CPC em especial o perigo da demora, a ensejar concessão da tutela antecipada para determinar a suspensão da exigibilidade das parcelas vencidas e vincendas, além de quaisquer outros encargos oriundos do contrato, como impostos e taxas, geradas pela contratação do objeto de discussão nos autos e ainda, determinar que a agravada se abstenha de promover atos de cobrança em razão delas ou restringir o nome dos agravantes nos órgãos de proteção ao crédito, sob pena de multa no mesmo valor da parcela eventualmente cobrada, uma vez que não tem mais condições de adimplir ao negócio e pretende sua rescisão.

Recurso processado, sem efeito suspensivo, pois, não vislumbro presentes os requisitos necessários à concessão da medida liminar, quais sejam: probabilidade de provimento do recurso e; risco de dano grave ou de difícil/impossível reparação (art. 995, parágrafo único c.c. 1.019, I, NCPC). Isento de preparo.

Não houve intimação da parte contrária para apresentar contraminuta porque sequer integrou a lide e dispensadas as informações por tratar-se de matéria estritamente de direito.

É o relatório.

O agravo merece provimento.

O presente agravo de instrumento foi interposto contra decisão que indeferiu o pedido de liminar, assim, somente é possível manifestação, nesta instância, com relação à presença ou não dos pressupostos autorizadores para a sua concessão. A eventual apreciação do mérito da ação acarretaria a antecipação do julgamento do feito, antes do pronunciamento do juízo de primeiro grau, o que é vedado pelo ordenamento legal.

A questão deve ser analisada sob a ótica estritamente processual: presença ou ausência dos requisitos para a concessão da tutela antecipada. As outras questões dizem respeito ao próprio mérito da causa e não podem ser aqui examinadas, sob pena de supressão de um grau de jurisdição.

Assim, este E. Tribunal, por ora, só tem competência para analisar os pressupostos necessários à concessão da tutela antecipada, pretendida pelo autor da demanda, bem sejam: a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo, caso a prestação jurisdicional pretendida não venha no tempo necessário para assegurar o exercício do direito reivindicado (art. 300, do CPC).

Respeito o entendimento do juízo *a quo*, contudo, o conjunto probatório dos autos conduz a um juízo de probabilidade do direito da parte autora, e o deferimento da antecipação da tutela é de rigor, pois os motivos invocados mostram-se relevantes, em especial o perigo de dano irreparável ou de difícil reparação, já que não tendo o autor mais interesse no negócio não pode ser obrigado a continuar a adimplir as parcelas do empreendimento.

Ora, o contrato bilateral pode ser, a qualquer tempo, desfeito por uma das partes, sendo plenamente admissível a tutela antecipada para suspender o pagamento de parcelas do contrato e impedir o envio do nome do comprador para o cadastro de inadimplentes, de forma a evitar restrições que poderiam advir da inscrição em referidos órgãos.

Assim, diante da pretensão dos agravantes à resolução do contrato e da verossimilhança das suas alegações, afigura-se razoável autorizar a suspensão das cobranças das parcelas, porque o desfazimento da compra e venda em questão determinará que as partes voltem ao estado anterior, inclusive com a devolução do que foi pago.

Em outras palavras, não se afigura razoável o autor continuar a adimplir as parcelas contratadas, se o negócio não mais lhe interessa. Some-se a isso que se cuida de medida reversível, pois eventuais valores devidos por ele poderão ser exigidos, por ocasião do sentenciamento do feito.

Com efeito, a jurisprudência parece ter consagrado o entendimento de que pode o comprador, mesmo inadimplente, pode postular a dissolução do contrato, assistindo-lhe direito à devolução das parcelas pagas, apenas descontado percentual suficiente para o pagamento das perdas e danos e despesas administrativas (Súmula nº 1 deste Tribunal).

Súmula 1: 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 promissário vendedor, assim como com o valor que se arbitrar pelo tempo de ocupação do bem.

Esclareça-se, ainda, que o motivo pelo qual a relação contratual deverá ser rompida, bem como o fato de existirem contratos creditórios atrelados ao compromisso de compra e venda são questões ligadas ao mérito da ação o qual ainda não foi apreciado pelo juízo “a quo”, sendo inviável a sua análise no atual momento processual, sob pena de supressão de instância.

Por oportuno, ante a estreita relação de identidade com a hipótese vertente, válida a transcrição da ementa de julgados desta 5ª Câmara, que perfilham o entendimento aqui adotado:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Rescisão contratual. Compromisso de compra e venda. Insurgência contra decisão que indeferiu pedido de tutela de urgência para suspender a exigibilidade das parcelas contratuais e comissão de corretagem, e impedir a inclusão do nome do autor nos órgãos de proteção ao crédito. Agravante sustenta que mesmo em caso de alienação fiduciária, a rescisão contratual com devolução dos valores pagos é lícita. Cabimento. As questões contratuais relativas à suposta abusividade de cláusula demandam juízo de cognição exauriente. Ante a dificuldade alegada de saldar as parcelas, que motivaram a propositura da rescisão, prudente a suspensão da exigibilidade do pagamento e da inscrição do nome do agravante em cadastro de inadimplente durante o trâmite da ação. Recurso provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2063587-25.2024.8.26.0000; Relator (a): James Siano; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional IV - Lapa - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 01/05/2024; Data de Registro: 01/05/2024)

AGRAVO DE INSTRUMENTO – RESCISÃO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL COM GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – DEFERIMENTO DA TUTELA PARA SUSPENSÃO DA COBRANÇA DE PARCELAS VENCIDAS, A PARTIR DO AJUIZAMENTO DA AÇÃO, E VINCENDAS DO CONTRATO, BEM COMO ÓBICE À NEGATIVAÇÃO DO NOME DO AUTOR EM ÓRGÃOS DE PROTEÇÃO AO CRÉDITO – CLÁUSULA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA QUE NÃO IMPEDE A CONCESSÃO DA TUTELA DE URGÊNCIA (TEMA 1095 DO STJ) – CONTRATOS COLIGADOS (COMPRA

E VENDA E FINANCIAMENTO) – PROBABILIDADE DO DIREITO – SÚMULA Nº 01 DESTA CORTE – AUSENTE PROVA DO APERFEIÇOAMENTO DA GARANTIA – PRECEDENTES – DECISÃO MANTIDA – RECURSO NÃO PROVIDO. (TJSP; Agravo de Instrumento 2260982-93.2022.8.26.0000; Relator (a): Erickson Gavazza Marques; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro de Itaquaquecetuba - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 21/11/2022; Data de Registro: 21/11/2022)

Enfim, demonstrado a “probabilidade do direito”, bem como “o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo”, requisitos previstos no artigo 300, CPC, de rigor a concessão da tutela urgência para que se suspenda a exigibilidade do pagamento das parcelas vincendas decorrentes do contrato de compra e venda celebrado entre as partes, bem como que a ré se abstenha de incluir o nome dos autores no cadastro de inadimplentes, sob pena de multa diária de R\$ 100,00, limitada a R\$ 10.000,00.

Neste diapasão conclui-se que a r. decisão recorrida deve ser reformada, nos moldes da fundamentação.

Pelo exposto, dá-se provimento ao recurso.

JOÃO FRANCISCO MOREIRA VIEGAS
Relator