



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000299459

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2368791-74.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é parte recorrente Rvm Empreedimentos Imobiliários Ltda., é a parte recorrida Vanessa Costa Carneiro, Anibal Barros da Fonseca.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 10ª Câmara de Direito Privado, 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: JAIR DE SOUZA (Presidente), ELCIO TRUJILLO E COELHO MENDES.

São Paulo, 27 de março de 2025

JAIR DE SOUZA
Relator
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto nº: 22369

Agravo de instrumento nº: 2368791-74.2024.8.26.0000

Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado

Comarca de origem: São Paulo

Foro de origem: Foro Central Cível

Vara de origem: 12ª Vara Cível

Juiz(a) de origem: Isabela Canesin Dourado Figueiredo Costa

Agravante: Rvm Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Agravado(a): Vanessa Costa Carneiro, Anibal Barros da Fonseca

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Compra e Venda. Insurgência contra r. Decisão que deferiu a antecipação dos efeitos da tutela para reconhecer a liberação imediata do lote para comercialização pela parte requerida, suspender a exigibilidade das prestações contratuais vincendas e determinar à parte ré que se abstenha de cobrá-las, inclusive de promover inscrição negativa em nome da parte requerente junto aos órgãos de proteção ao crédito por essas quantias. Revogação da tutela. Descabimento. Identificados os requisitos da pretendida tutela de urgência (art. 300, do CPC). Diante da pretensão ao desfazimento do contrato e da orientação sumulada do Tribunal, no sentido de admitir a resilição do compromisso de compra e venda, a suspensão da cobrança das prestações ajustadas e a proibição de apontamento do nome dos autores nos órgãos de proteção ao crédito comportam deferimento. 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. Decisão mantida. Adoção do art. 252 do RITJ. RECURSO DESPROVIDO.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra decisão de fls. 170/172 dos autos de origem, que, em ação de rescisão de contrato e devolução de valores, deferiu a antecipação dos efeitos da tutela para reconhecer a liberação imediata



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

do lote para comercialização pela parte requerida, suspender a exigibilidade das prestações contratuais vincendas e determinar à parte ré que se abstenha de cobrá-las, inclusive de promover inscrição negativa em nome da parte requerente junto aos órgãos de proteção ao crédito por essas quantias, sob pena de multa diária a ser oportunamente fixada, sem prejuízo de outras medidas necessárias ao cumprimento da ordem..

No presente instante, inconformada, a parte agravante interpôs recurso de agravo de instrumento aduzindo, em síntese: i) impossibilidade de rescisão de um contrato quitado; ii) Ato jurídico perfeito e acabado; iii) Direitos aquisitivos do lote transferidos pelos Agravados para terceiro em garantia fiduciária.

Pugna pela revogação da tutela de urgência.

Recurso processado sem efeito suspensivo. Recolhido o preparo às fls. 112/113.

A parte agravada apresentou resposta, na qual aduz: i) Probabilidade do Direito e Risco de Dano Irreparável.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

O recurso está formalmente em ordem.

É o relatório.

O agravo **NÃO** merece **PROVIMENTO**.

A r. decisão recorrida deve ser mantida por seus próprios e jurídicos fundamentos.

Pois bem. Em que pese a argumentação da parte agravante, a r. decisão demonstra-se suficientemente fundamentada, aqui também adotada como razão de decidir, nos termos do art. 252 do Regimento Interno do TJ/SP.

Na Seção de Direito Privado desta Corte, o art. 252 do Regimento Interno do TJ/SP tem sido reiteradamente utilizado por esta Câmara, que prevê em seu texto a possibilidade de ratificação dos fundamentos da decisão recorrida, em que possui motivação suficiente, conforme segue:

Art. 252. Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la, apreciando, se houver, os demais argumentos recursais capazes de, em tese, infirmar a conclusão adotada no julgamento.

Aliás, este dispositivo regimental tem sido aplicado para dar concretude à garantia constitucional da tutela jurisdicional célere, previsto no art. 5º, LXXVIII, da CF.

Ademais, o C. STJ tem prestigiado este entendimento ao reconhecer a possibilidade da ratificação do juízo de valor firmado em sentença, transcrevendo-a em acórdão. (REsp nº 662.272-RS, 2ª Turma, Rel.Min. João Otávio de Noronha, j . de 4.9.2007; REsp nº 641.963-ES, 2ª Turma, Rel. Min. Castro Meira, j . de 21.11.2005; REsp nº 592.092-AL, 2ª Turma, Rel. Min. Eliana Calmon, j . 17.12.2004 e REsp nº 265.534- DF, 4ª Turma, Rel. Min. Fernando Gonçalves, j de 1.12.2003).

Por oportuno, deve ser ressaltado o seguinte trecho da r. Decisão interlocutória, em que se demonstra suficientemente motivada acerca dos pressupostos para concessão da tutela:

"A probabilidade do direito invocado reside no fato de que a parte autora não pretende manter o contrato celebrado, motivo pelo qual seria irrazoável exigir que continue apagar as parcelas dele decorrentes. A resilição unilateral, ainda que por incapacidade financeira superveniente do promitente comprador, não é vedada pelo ordenamento jurídico, acarretando o retorno das partes ao estado anterior ao início da relação contratual. De outro lado, evidente que nem comprador tampouco o vendedor podem se enriquecer injustificadamente nesse tipo de situação. Assim sendo, o comprador tem direito à restituição de parcela dos valores pagos, ficando retidos certas quantias ao

vendedor em caso de inadimplemento do comprador, a fim de cobrir despesas inerentes à negociação. Nesse sentido, aliás, estão os enunciados de súmulas ns. 02 e 543, do e. TJSP e do e. STJ, respectivamente.

No mesmo sentido, inexistem nos autos indícios de registro da alienação junto à matrícula do bem, o que descaracterizaria a propriedade resolúvel supostamente instituída.

(...)

De outra parte, a intenção de desfazimento do negócio gerará a paralisação dos pagamentos pela parte compradora, o que poderá ensejar inscrição negativa em seu nome, para além de outras medidas (judiciais e extrajudiciais) de cobrança. Nesse ponto, existe perigo da demora, uma vez que negativação gera prejuízos notórios e, por isso mesmo, não se faz necessária a demonstração. Paralelamente, não verifico irreversibilidade na medida aqui deferida. Aparte requerida poderá, a qualquer tempo caso reconhecida a perda da eficácia desta decisão, retomar a cobrança dos valores devidos pela parte requerente, em sendo esse o caso."

Estão presentes os requisitos do art. 300, do CPC, para a concessão da tutela de urgência pleiteada, eis que demonstrados elementos que evidenciam a probabilidade do direito (possibilidade de o compromissário comprador pleitear a rescisão do contrato - Súmula n. 1, desta C. Corte) e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo (possível inclusão do nome do autor nos cadastros dos órgãos de proteção ao crédito).

Saliente-se que o apontamento indevido gera restrições desnecessárias ao consumidor no mercado, além de manchar o seu bom nome no comércio, dificultando a prática de atos da vida cotidiana. No mais, não vislumbro a irreversibilidade da medida.

Com efeito, o direito de rescisão contratual é assegurado ao promitente comprador pela legislação consumerista, independentemente da concordância do promitente vendedor, e está consolidado no enunciado da Súmula nº 1 do TJSP.

Ante à manifestação expressa em não prosseguir com o contrato, não tendo interesse em manter o contrato de compra e venda firmado, legítimo o interesse do comprador em ver suspensa a cobrança das parcelas vincendas.

Nesse sentido, segue jurisprudência do E. TJSP:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL C/C RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS. DECISÃO QUE INDEFERIU A TUTELA PROVISÓRIA DE URGÊNCIA. PRESENÇA DOS REQUISITOS LEGAIS AUTORIZADORES DO ART. 300, DO CPC. Diante da pretensão ao desfazimento do contrato e da orientação sumulada do Tribunal, no sentido de admitir a resilição do compromisso de compra e venda, a suspensão da cobrança das prestações ajustadas e a proibição de apontamento do nome dos autores nos



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

órgãos de proteção ao crédito comportam deferimento. Recurso provido.

(TJSP; Agravo de Instrumento 2132665-09.2024.8.26.0000; Relator (a): Coelho Mendes; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Foro de Avaré - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 25/07/2024; Data de Registro: 25/07/2024)

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Ação de Rescisão Contratual c/c Restituição de Quantias Pagas - Decisão que deferiu o pedido de antecipação de tutela para determinar a exclusão ou inclusão do nome da autora dos cadastros de inadimplentes, a suspensão de cobrança das parcelas dos contratos celebrado entre as partes - Inconformismo da ré – Descabimento - Admissível a abstenção de eventual ato de cobrança ou negativação em órgão de proteção ao crédito, quando evidenciada, da cognição sumária autorizada pelo estágio probatório inaugural, a probabilidade do direito invocado à rescisão quando presente desinteresse manifesto do autor em prosseguir com a execução do contrato diante o embargo da obra e ausência de prazo para a entrega do imóvel - Recurso desprovido.

(TJSP; Agravo de Instrumento 2143434-76.2024.8.26.0000; Relator (a): José Aparicio Coelho Prado Neto; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Foro de Limeira - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 18/07/2024; Data de Registro: 18/07/2024)

Por fim, visando evitar repetição jurisdicional desnecessária, outros



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

fundamentos demonstram-se dispensáveis diante da repetição integral dos que foram deduzidos na decisão.

Diante da acertada decisão de primeiro grau, conclui-se que a decisão não merece qualquer reparo.

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

JAIR DE SOUZA

Relator

(assinatura eletrônica)