



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000306349

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2037741-69.2025.8.26.0000, da Comarca de Campinas, em que são agravantes VANESSA APARECIDA GONÇALVES DA SILVA e JOSE CARLOS JUNHI FERNANDES,, são agravados SPE WGSA 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, NATOS ADMINISTRADORA LTDA. e FORTE SECURITIZADORA S.A..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 28ª 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 DIMAS RUBENS FONSECA (Presidente sem voto), FERREIRA DA CRUZ E MICHEL CHAKUR FARAH.

São Paulo, 28 de março de 2025.

EDUARDO GESSE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº: 2037741-69.2025.8.26.0000

Agravantes: Vanessa Aparecida Gonçalves da Silva e José Carlos Junhi Fernandes

Agravados: Spe Wgsa 02 Empreendimentos Imobiliários S/A, Natos Administradora Ltda. e Forte Securitizadora S/A.

Comarca: Campinas – 7ª Vara Cível

Juiz(a) Prolator(a): Eduardo Bigolin

Voto nº: 2.749 - cbs

Agravo de Instrumento. Decisão que deferiu parcialmente a tutela antecipada para determinar a suspensão da exigibilidade dos pagamentos das parcelas vincendas do contrato firmado, bem como para determinar que as rés não levem o nome dos autores aos cadastros de inadimplentes. Inconformismo dos autores. Pretensão de suspensão também das parcelas vencidas. Possibilidade. Preenchidos os requisitos autorizadores da tutela, a teor do que dispõe o art. 300, do CPC. Possibilidade de resolução do compromisso de compra e venda. Súmula nº1, deste e. Tribunal de Justiça, e Súmula nº 543, do c. Superior Tribunal de Justiça. Precedentes deste e. TJSP. Medida que, ademais, poderá ser revertida se improcedentes os pedidos autorais. Decisão reformada parcialmente. Recurso provido.

Trata-se de agravo de instrumento proposto por **Vanessa Aparecida Gonçalves da Silva e José Carlos Junhi Fernandes**, buscando a reforma parcial da decisão copiada a fls.11/12, que deferiu parcialmente a tutela antecipada requerida apenas para determinar a suspensão da exigibilidade dos pagamentos das parcelas vincendas do contrato firmado, bem como para determinar que as rés não levem o nome dos autores aos cadastros de inadimplentes por débitos posteriores à decisão.

Sustentam, em síntese, que enquanto consumidores têm direito potestativo à rescisão do contrato, que retroage à data do ajuizamento da ação, sendo que a divergência recai apenas sobre o percentual a ser devolvido aos compradores. Assim, afirmam que a suspensão de cobrança e negativação deve abarcar também as parcelas vencidas e as agravadas devem ser obrigadas à assunção das responsabilidades pelas cotas condominiais e IPTU incidentes sobre a fração

imobiliária. Aduzem que a manutenção das parcelas acarreta prejuízos ao consumidor que irá pagar valores para, ao final, ver-se ressarcido, podendo, inclusive sofrer negativas caso não pague. Pedem a reforma parcial do *decisum*, com a concessão integral da tutela pretendida.

Recurso processado com a concessão do efeito ativo reclamado (fls.33/34) e sem apresentação de contrarrazões.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Ao que se infere dos autos, as partes firmaram “Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra de Unidade Imobiliária” para aquisição de cota do apartamento nº502, pav. 05, Torre C, no empreendimento Solar das Águas Park Resort, pelo valor de R\$43.716,10. Contudo, a parte autora, entendendo a abusividade da contratação pretende a resolução do contrato.

Pois bem, de fato, ficaram preenchidos os requisitos autorizadores da tutela antecipada pretendida na inicial, nos termos do que dispõe o art. 300, do CPC:

“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”.

Sobre o assunto, o professor Nelson Nery Júnior e Rosa Maria de Andrade Nery ensinam que:

“Duas situações, distintas e não cumulativas entre si, ensejam a tutela de urgência. A primeira hipótese autorizadora dessa antecipação é o *periculum in mora*, segundo expressa disposição do CPC 300. Esse perigo, como requisito para a concessão da tutela de urgência, é o mesmo elemento de risco que

era exigido, no sistema do CPC/1973, para a concessão de qualquer medida cautelar ou em alguns casos de antecipação de tutela. O *fumus boni iuris*. Também é preciso que a parte comprove a existência da plausibilidade do direito por ela afirmado (*fumus boni iuris*). Assim, a tutela de urgência visa assegurar a eficácia do processo de conhecimento ou do processo de execução” (Nery. Recursos⁷, n. 3.5.2.9, p. 452)”. (Comentários ao código de processo civil (livro eletrônico). São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2015).

No que se refere a probabilidade do direito, Luiz Guilherme Marinoni afirma que:

“A probabilidade que autoriza o emprego da técnica antecipatória para a tutela dos direitos é a probabilidade lógica que é aquela que surge da confrontação das alegações e das provas com os elementos disponíveis nos autos, sendo provável a hipótese que encontra maior grau de confirmação e menor grau de refutação nesses elementos. O juiz tem que se convencer de que o direito é provável para conceder tutela provisória.” (Novo Código de Processo Civil Comentado, 1ª edição, Revista dos Tribunais. p. 312)

Portanto, para a concessão da tutela antecipada de urgência, de rigor que a parte comprove a verossimilhança de suas alegações e o “*periculum in mora*”.

No caso, possível a resolução do compromisso de compra e venda, nos moldes do que dispõe a súmula nº1, deste e. Tribunal de Justiça, bem como a súmula nº 543, do c. Superior Tribunal de Justiça, como se vê:

“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.”

“Súmula 543. Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao CDC, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento”.

Nesse contexto, respeitado entendimento em sentido diverso, cabível a suspensão das parcelas **vencidas e vincendas, assim como os demais encargos que recaiam sobre o imóvel (IPTU, condomínio, taxas de manutenção, entre outras)** – até porque desnecessário o pagamento de valores para depois serem restituídos –, ficando obstada a possibilidade de inclusão do nome dos autores nos órgãos de proteção ao crédito em virtude do negócio jurídico em discussão, uma vez que demonstrado o grave prejuízo à parte autora, diante da inquestionável consequência negativa de eventual negativação.

A propósito, esta c. 28ª Câmara de Direito Privado já decidiu em casos análogos:

TUTELA PROVISÓRIA. Art. 300 do CPC. Compromisso de compra e venda de imóvel. Desistência. **Pretensão de suspender a exigibilidade das parcelas vencidas e vincendas, bem como de outros encargos do imóvel, além de impedir a**

inclusão do nome dos consumidores em cadastros de inadimplentes e/ou remover eventuais inscrições já existentes. Cabimento. Súms. 01 desta Corte e 543 do STJ. Presença dos requisitos aptos a alicerçar a concessão da tutela pretendida, inclusive pena de astreintes, definidas para cada modalidade de descumprimento. Recurso provido, com observação. (TJSP; Agravo de Instrumento 2314902-11.2024.8.26.0000; Relator (a): Ferreira da Cruz; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro de Itapevi - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 01/11/2024; Data de Registro: 01/11/2024);

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C. C. INDENIZATÓRIA. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL RESIDENCIAL. MORA DA CONSTRUTORA. Insurgência da autora contra a r. decisão que indeferiu o pedido liminar de suspensão dos pagamentos pela violação do prazo para entrega do imóvel. Pretensão de reforma. Possibilidade. Injustificável a manutenção da exigibilidade das prestações vencidas e vincendas para que posteriormente haja ordem de restituição. Desistência da compradora motivada pela não entrega do imóvel. Decisão reformada. Recurso provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2282364-11.2023.8.26.0000; Relator (a): Dimas Rubens Fonseca; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guarulhos - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/02/2024; Data de Registro: 28/02/2024).

Outrossim, importante ressaltar que não se vislumbra perigo de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

irreversibilidade na medida ou prejuízo jurídico à parte agravada, uma vez que os valores das parcelas acrescidos dos devidos encargos poderão ser cobrados posteriormente, em caso de improcedência do pleito autoral.

Assim, observando-se o direito de o comprador pleitear a rescisão do contrato firmado, reforma-se em parte a decisão impugnada, para determinar a suspensão da exigibilidade das parcelas vencidas e vincendas até o final da lide, bem como dos encargos que recaiam sobre o imóvel, além da impossibilidade de negativação do nome dos autores pelo contrato em discussão.

Assim, meu pronunciamento final é **PROVIMENTO** do recurso.

EDUARDO GESSE

Relator