



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000307505

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2341341-59.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que são agravantes WILLER MARLON JUSTINO (JUSTIÇA GRATUITA) e JENNYFER CRISTINA DOS SANTOS (JUSTIÇA GRATUITA), é agravado CENTRAL PARK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 29ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, 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 NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente sem voto), CARLOS HENRIQUE MIGUEL TREVISAN E MÁRIO DACCACHE.

São Paulo, 29 de março de 2025.

FABIO TABOSA
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Agravantes: Willer Marlon Justino e Jennyfer Cristina dos Santos

Agravada: Central Park Empreendimentos Imobiliários Ltda.

**Ag. Inst. nº 2341341-59.2024.8.26.0000 – 5ª Vara Cível do F. R. Pinheiros
(Capital)**

Voto nº 31.057

Processual. Compromisso de compra e venda. Demanda revisional. Reajuste das parcelas com base no IGP-DI. Alegação de onerosidade excessiva. Tutela antecipada requerida no sentido de consignação das parcelas no valor que consideram os autores devido. Denegação. Falta de perspectiva de urgência extrema, tornando sem sentido provimento imediato, antes mesmo do exercício do contraditório. Depósito, de resto, que não se justifica, já que o pagamento deve ser feito diretamente à credora, e nos termos da obrigação contratada, até que eventualmente modificada. Requisitos para a tutela provisória não configurados. Decisão de Primeiro Grau que se confirma. Agravo de instrumento dos autores desprovido.

VISTOS.

Trata-se de agravo interposto contra a r. decisão reproduzida a fls. 199/200 deste instrumento (fls. 190/191 dos autos principais), que, no âmbito de processo relativo a demanda revisional, envolvendo compromisso de compra e venda de imóvel, indeferiu tutela de urgência postulada pelos adquirentes voltada à consignação em pagamento do valor da parcela calculado segundo o critério por eles proposto (R\$ 716,34), com suspensão de eventual negativação ou protesto.

Insurgem-se os autores, reiterando a possibilidade de depósito judicial das parcelas atualizadas de forma justa, enquanto perdurar a demanda revisional, evitando o enriquecimento ilícito da ré. Dessa forma, sustentam ser devida a manutenção da posse, além de ser impedida a negativação de seus nomes em órgãos de proteção ao crédito. Afirmam que os valores seriam incontroversos, batendo-se, em conclusão, pela reforma da r. decisão agravada.

Deferiu-se o processamento do recurso, denegando-se a antecipação da tutela recursal requerida e dispensando-se outrossim a prestação de informações pelo MM. Juízo *a quo*.

O recurso, que é tempestivo, veio instruído com as peças

obrigatórias e desacompanhado do comprovante de recolhimento das custas de preparo, ante a gratuidade concedida aos autores-agravantes. Manifestou-se a agravada em contrarrazões no prazo legal (fls. 212/229).

É o relatório.

Não prospera o inconformismo.

Com efeito, reitere-se, antes de mais nada, o caráter excepcional que caracteriza as tutelas de urgência, quando requeridas sem prévio contraditório. Note-se, nesse sentido, que se a antecipação de tutela, em si mesma, já é uma abertura em relação ao sistema de cognição exauriente, a ser tratada com a devida cautela, com muito maior razão há de ser entendida como excepcional a hipótese de decisão em tal sentido previamente ao exercício do contraditório, em face de alegações unilaterais de uma das partes.

E no caso dos autos não se faziam mesmo presentes os elementos suficientes a autorizar a providência pretendida.

Nessa linha, no que diz respeito ao fator urgência, não se vislumbra qualquer risco de dano iminente ou grave, no tocante à discussão acerca do reajuste, mesmo porque o debate pode perfeitamente ser promovido mediante pagamento dos valores reajustados segundo a literalidade do contrato, com perspectiva de posterior reembolso ou abatimento, mormente considerando não terem os autores invocado a impossibilidade econômica de adimplir as parcelas.

De mais a mais, sem sentido a consignação de valores em juízo, quando não é esse o objeto da demanda, senão a revisão dos termos da relação jurídica. E, a esse respeito, até que eventualmente modificada a disciplina daquela, por decisão específica, cabe aos autores fazer o pagamento das prestações na forma contratada, não segundo sua conveniência, devendo, ademais, efetuar os pagamentos diretamente à ré, não em juízo.

Confirma-se por tudo a r. decisão agravada.

Ante o exposto, **nega-se provimento** ao agravo.

FABIO TABOSA
Relator