



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000310463

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2388676-74.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que são agravantes LUCIANA COSTA DOS SANTOS e REINALDO ALBERTO CANDEIA DA COSTA, é agravado GOL INCORPORADORA LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 29ª 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 NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente) E MÁRIO DACCACHE.

São Paulo, 31 de março de 2025.

CARLOS HENRIQUE MIGUEL TREVISAN

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO Nº 27.741

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2388676-74.2024.8.26.0000

COMARCA: SÃO PAULO (23ª VARA CÍVEL CENTRAL)

AGRAVANTE: LUCIANA COSTA DOS SANTOS e REINALDO ALBERTO CANDEIA DA COSTA

AGRAVADA: GOL INCORPORADORA LTDA.

JUIZ DE PRIMEIRO GRAU: VITOR GAMBASSI PEREIRA

PROCESSUAL CIVIL - Ação de rescisão contratual (instrumento particular de compromisso de venda e compra de imóvel) cumulada com pedido de restituição de valores - Compradores impossibilitados de obter o financiamento para quitação do saldo devedor e de dar prosseguimento ao cumprimento às obrigações contratuais - Recusa da vendedora em rescindir o contrato - Controvérsia em relação ao percentual a ser restituído aos compradores - Decisão de primeiro grau que deferiu em parte o pedido de tutela de urgência - Agravo interposto pelos autores - Requisitos do artigo 300 do Código de Processo Civil que se encontram presentes a justificar o deferimento em maior extensão do pedido de tutela de urgência - Manifesta intenção dos autores de não mais se manterem vinculados contratualmente à ré - Recurso parcialmente provido

Trata-se de agravo de instrumento tirado contra a decisão de fls. 86/89 dos autos de origem, a qual deferiu em parte o pedido de tutela de urgência para suspender a execução do contrato de compra e venda celebrado pelas partes a partir da parcela com vencimento em janeiro de 2025, impedindo, até decisão de mérito, qualquer tipo de cobrança, judicial ou extrajudicial, por parte da ré, incluída a inscrição de eventual débito em cadastros de inadimplentes.

Os autores pedem a reforma da decisão a fim de que seja deferida integralmente a sua pretensão, de modo a suspender “a exigibilidade e cobrança das parcelas contratuais VENCIDAS APÓS O AJUIZAMENTO DA AÇÃO E VINCENDAS (a contar de dezembro de 2024), bem como determinar que a Ré se ABSTENHA de incluir os nomes dos Agravantes nos Órgãos de Proteção ao Crédito, sob pena de multa diária não inferior a R\$ 5 MIL”, bem como para que haja autorização para que a agravada possa alienar novamente o imóvel e assumir o pagamento as despesas condominiais.

O pedido de efeito ativo foi deferido pelo relator (fl. 58).

É o relatório.

Preservado o entendimento do MM. Juiz de primeiro grau, o inconformismo comporta acolhimento.

A natureza da controvérsia entre as partes autoriza o

deferimento do pedido de tutela antecipada de urgência em maior extensão.

Estão presentes os requisitos do artigo 300 do Código de Processo Civil considerando a manifesta intenção dos autores em obter a resilição do contrato, a evidenciar a existência da probabilidade do direito alegado, já que, ao menos em análise perfunctória, têm eles o direito de não se manter atrelados a um negócio que sabidamente não estão em condições de cumprir e que, em consequência, não mais lhes interessa.

Assim, é caso de se ratificar a decisão proferida por este relator a fl. 58 nos seguintes termos: *“Presente o requisito da possibilidade de risco de dano (Código de Processo Civil, artigo 995, parágrafo único combinado com o artigo 300), fica deferida em maior extensão a liminar concedida em primeiro grau a fim de que seja suspensa a exigibilidade e cobrança das parcelas contratuais vencidas após o ajuizamento da ação e vincendas (a contar de dezembro de 2024), reafirmando também a determinação constante de fl. 9 no sentido de que se abstenha a ré de incluir os nomes dos agravantes nos órgãos de proteção ao crédito, sob pena de multa diária no valor de R\$ 1.000,00”*.

Releva observar que a pretensão deduzida pelos autores está fundada em simples desistência autorizada pela Súmula 1 deste Egrégio Tribunal (*“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 compromissário vendedor, assim como com o valor que se arbitrar pelo tempo de ocupação do bem”*), e que, além disso, sopesando os interesses em conflito, não há dúvida de que os agravantes é quem se encontram na iminência de sofrer dano de difícil reparação na eventualidade de se manterem exigíveis as quantias referentes às prestações mensais do contrato, considerando que sua pretensão é de não mais se manterem vinculados contratualmente à agravada, e de se efetuar ou manter o protesto ou a inclusão de seus dados pessoais em órgãos de proteção ao crédito por débito relativo ao contrato em discussão.

Sobre a matéria, o precedente deste Tribunal:

Ação de Rescisão Contratual c.c. Restituição de Quantias Pagas e Tutela Antecipada. Decisão que indeferiu a tutela de urgência. Inconformismo. Possibilidade de o compromissário comprador rescindir o seu contrato. Súmula nº 1 deste Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Presentes os requisitos para o deferimento da tutela de urgência. Artigo 300 do CPC. Decisão reformada. Agravo provido (Agravo de Instrumento nº 2182002-69.2021.8.26.0000, Relator Desembargador Hélio Nogueira, 26.9.2021)

Oportuno destacar ainda, a esse respeito, trecho de acórdão relatado pela eminente Desembargadora Maria de Lourdes Lopes Gil, envolvendo matéria semelhante: “(...) ajuizou ação de rescisão contratual com pedido de devolução dos valores desembolsados em face da Bavete Empreendimentos Imobiliários Ltda., alegando não reunir condições financeiras para efetuar o pagamento das parcelas. Da decisão que deferiu a tutela de urgência para suspensão da exigibilidade das parcelas referente ao contrato, a Ré tira recurso. Pois bem, de acordo com a Súmula nº 1 deste Tribunal: “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 compromissário vendedor, assim como com o valor que se arbitrar pelo tempo de ocupação do bem”. Nessa traça, diante do pedido de rescisão contratual formulado pelo agravado, inviável a manutenção dos pagamentos do contrato em razão dessa pretensão, motivo pelo qual indefere-se o pedido de tutela recursal. Prejudicada a análise da questão atinente à aplicação das normas do CDC, mormente porque não foi objeto da decisão agravada. Ante o exposto, pelo meu voto, nego PROVIMENTO ao agravo (Agravado de Instrumento nº 2070807-84.2018.8.26.0000, 13.12.2018).”

O exame mais aprofundado do cabimento da pretensão deduzida pela autora está reservado ao juízo de primeiro grau, que após a regular instrução probatória, inclusive com análise de eventual contestação, e por ocasião do julgamento do feito, disporá de todos os elementos de convicção necessários, não havendo evidência de que a espera pelo julgamento venha a causar prejuízo à agravada, considerando que no caso de eventual improcedência da ação poderá ela buscar por meio da medida judicial adequada a cobrança dos valores em aberto acrescidos de correção monetária e de juros de mora.

Em suma, é caso de se dar provimento parcial ao recurso para se suspender a exigibilidade das prestações vencidas e vincendas do contrato celebrado pelas partes, na forma estabelecida na decisão de fl. 58 deste agravo acima transcrita, bem como de despesas relativas ao imóvel e para determinar que a ré se abstenha de protestar ou incluir os nomes dos autores em cadastros de proteção de crédito por qualquer débito relativo ao contrato em discussão, observado que eventuais protestos ou inscrições já existentes deverão ser retirados no prazo de 15 (quinze) dias a contar da publicação do acórdão.

Por fim, não se conhece do pedido de “autorização para que a agravada possa alienar novamente o imóvel”, considerando que tal pretensão não do pedido formulado no item 5 da peça inaugural.

Ante o exposto, o voto é no sentido de se dar parcial provimento ao agravo.

CARLOS HENRIQUE MIGUEL TREVISAN
Relator