



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000319742

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2007027-29.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que são agravantes LUIZ RICARDO ANTENORE COSTA e TATYANA GASPAR CALLEGARI, são agravados NATOS ADMINISTRADORA LTDA. e SPE WGS A 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 30ª 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 MONTE SERRAT (Presidente) E MARCOS GOZZO.

São Paulo, 31 de março de 2025.

MARIA LÚCIA PIZZOTTI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

AGRAVANTES: LUIZ RICARDO ANTENORE COSTA E TATYANA GASPAR CALLEGARI

AGRAVADAS: NATOS ADMINISTRADORA LTDA E SPEWGSA 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A

COMARCA: CAPITAL (1ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DA LAPA)

MAGISTRADO PROLATOR DA DECISÃO: DR (A) LÚCIA HELENA BOCCHI FAIBICHER

EMENTA

AGRAVO DE INSTRUMENTO – TUTELA DE URGÊNCIA – DISTRATO – EXIGIBILIDADE DAS OBRIGAÇÕES CONTRATUAIS VENCIDAS APÓS A RESCISÃO CONTRATUAL

- Não havendo como obrigar os agravantes a manter tal vínculo jurídico com o pagamento das respectivas parcelas vincendas e dos encargos atrelados ao imóvel, não se mostra plausível denegar a tutela pretendida, mantendo a exigibilidade das obrigações até a possibilidade de exercício do contraditório efetivo, para que somente depois seja determinada a restituição das quantias pagas, ainda que parcial.- Em que pese a parte agravada alegue a inexistência dos elementos para a concessão da tutela de urgência, o faz ao argumento de que houve aceitação aos termos do contrato e com o valor apontado como devidos, se olvidando, contudo, que não está sendo objeto de análise neste recurso a validade dos termos do contrato firmado, mas apenas reconhecida a inexigibilidade das parcelas do contrato no curso da demanda, mormente quando não se infere do distrato firmado em abril/24 a existência de obrigações financeiras pendentes de pagamento por parte dos agravantes, de modo a demonstrar a probabilidade do direito.

RECURSO PROVIDO EM PARTE

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a r. decisão da R. Primeira Instância de fls. 133 dos autos de origem, que, em ação de rescisão contratual cumulada com pedido de devolução de valores, indeferiu a concessão da tutela de urgência pleiteada pelos requerentes, por entender que

o feito necessitava de maior amplitude probatória para o delineamento da situação posta em exame, vez que não estariam presentes os requisitos legais exigidos pelo art. 300 do Código de Processo Civil.

Sustentaram os agravantes, em suma, que as requeridas estariam descumprindo o contrato de compra e venda de cota de multipropriedade celebrado entre as partes. Afirmaram que diversas informações sobre o uso do imóvel não foram repassadas aos consumidores de forma clara no momento da contratação. Nesse cenário, afirmaram ter solicitado a rescisão do contrato objeto dos autos, mas que as agravadas impuseram um termo de distrato com cláusulas abusivas, as quais não podiam ser modificadas. Esclareceram que se sentiram obrigados a assinar o distrato conforme inicialmente imposto e que mesmo após a assinatura do distrato, as agravadas não cessaram as cobranças das parcelas do empreendimento e não efetuaram qualquer pagamento referente à restituição das parcelas pagas, razão pela qual buscavam a suspensão da exigibilidade das parcelas vencidas e vincendas do contrato de compra e venda, assim como da negativação respectiva.

É a síntese necessária.

O recurso comporta acolhimento em parte. Justifico.

Conforme já destacado ab initio, a concessão da tutela não está condicionada à “prova inequívoca do direito”. Se fosse necessária tamanha certeza, o instituto estaria por esvaziado ante a dificuldade em assegurar, antes da instrução processual, essa convicção quanto ao direito da parte.

Justamente por isso que o instituto prevê probabilidade do direito.

Exige-se, pois, provas indiciárias da verossimilhança da narrativa da parte, conferindo ao i. Magistrado relativa segurança de que o direito está na esfera do possível. É a conhecida cognição sumária ou perfunctória. Tudo se resolve na superfície, deixando o exame aprofundando ao final do processo,

momento em que se profere sentença embasada em cognição exauriente.

No caso em apreço, verifica-se que os agravantes comprovaram satisfatoriamente a probabilidade de seu direito.

Conforme se extrai dos autos de origem, mesmo após seis meses da assinatura do distrato, os agravantes alegam que as agravadas não cessaram as cobranças das parcelas do empreendimento e tampouco efetuaram qualquer pagamento referente à restituição das parcelas já adimplidas.

Por isso, não havendo como obrigar os agravantes a manter tal vínculo jurídico com o pagamento das respectivas parcelas vincendas e dos encargos atrelados ao imóvel, não se mostra plausível denegar a tutela pretendida, mantendo a exigibilidade das obrigações até a possibilidade de exercício do contraditório efetivo, para que somente depois seja determinada a restituição das quantias pagas, ainda que parcial.

Além disso, a manutenção da exigibilidade das obrigações pode acarretar a inscrição dos nomes dos agravantes em órgãos de proteção ao crédito ou de protesto de título das parcelas por inadimplemento, causando evidente prejuízo àqueles, diante das notórias consequências da publicidade negativa perante o mercado consumidor e terceiros, motivada por contrato cuja continuidade não mais lhes interessa.

Por outro lado, referida medida não pode ser estendida a eventuais obrigações contratuais que ainda se encontrem em aberto referente à período anterior ao distrato, conforme precedentes deste E. Tribunal:

Agravo de instrumento. Ação de rescisão contratual, repetição de indébito c/c ressarcimento de perdas e danos e tutela de urgência. Compromisso de compra e venda de imóvel em regime de multipropriedade.

*Insurgência conta decisão que indeferiu a antecipação de tutela, objetivando sobrestar os efeitos da avença. Cabimento. **Rescisão contratual que é direito do compromissário comprador.** Judiciário que não pode obrigar outrem a manter contrato ou a contratar. Inteligência da Súmula nº 1 deste E. Tribunal. **Possibilidade de rescisão do contrato de compromisso de compra e venda por parte do consumidor, a qualquer tempo, mesmo em caso de inadimplemento. Pleito de suspensão da exigibilidade das prestações e despesas do imóvel que deve ser acolhido.** Presentes os requisitos. Decisão reformada. Recurso provido.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2244479-26.2024.8.26.0000; Relator (a): Ana Lucia Romanhole Martucci; Órgão Julgador: 33ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 19/08/2024; Data de Registro: 19/08/2024) Grifo nosso.*

*“AGRAVO DE INSTRUMENTO AÇÃO DE ANULAÇÃO DE CONTRATO C/C RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS, DANOS MORAIS E PEDIDO DE TUTELA DE URGÊNCIA - ESILICÃO CONTRATUAL COMPRA MULTIPROPRIEDADE - Possibilidade de resilição do contrato pelo promitente comprador, em atenção à legislação consumerista, aplicável à hipótese nos termos do art. 1.358-B do Código Civil - **Suspensão da exigibilidade das prestações do contrato, despesas inerentes ao imóvel e não inserção nos cadastros de inadimplentes com relação a estas, porque o agravantes têm o direito subjetivo de não dar continuidade as obrigações contratuais**, evidenciando-se a probabilidade do direito, bem como há perigo de dano em se manter a cobrança referente a contrato e as despesas acessórias do imóvel, que não se pretende dar continuidade **RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.**” (TJSP; Agravo de Instrumento 2183707- 97.2024.8.26.0000;*

*Relator (a): Nelson Jorge Júnior; Órgão Julgador: 13ª
Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento:
17/12/2024; Data de Registro: 17/12/2024) Grifo nosso.*

Neste contexto, oportuno ressaltar que a questão é meramente patrimonial sendo perfeitamente reversível em caso de improcedência da demanda.

Por fim, em que pese a parte agravada alegue a inexistência dos elementos para a concessão da tutela de urgência, o faz ao argumento de que houve aceitação aos termos do contrato e com o valor apontado como devidos, se olvidando, contudo, que não está sendo objeto de análise neste recurso a validade dos termos do contrato firmado, mas apenas reconhecida a inexigibilidade das parcelas do contrato no curso da demanda, mormente quando não se infere do distrato firmado em abril/24 a existência de obrigações financeiras pendentes de pagamento por parte dos agravantes, de modo a demonstrar a probabilidade do direito.

Daí porque, plausível se mostra a concessão da tutela de urgência para o fim de suspender exclusivamente a exigibilidade das prestações contratuais vencidas após a assinatura do distrato, bem como impedir a inscrição do nome dos agravantes nos órgãos de proteção ao crédito em decorrência daquelas.

Diante do exposto, **DÁ-SE PROVIMENTO EM PARTE** ao recurso, para o fim de conceder em favor dos agravantes a tutela de urgência para o fim de suspender exclusivamente a exigibilidade das parcelas contratuais vencidas após a assinatura do termo de rescisão contratual, bem como determinar que as requeridas se abstenham de inscrever o nome dos autores nos órgãos de proteção ao crédito por tais valores.

Maria Lúcia Pizzotti

Relatora