



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000335935

DECISÃO MONOCRÁTICA

Voto nº 59.744

Tutela Provisória de Urgência e Tutela Provisória de Evidência

Processo nº **2097634-88.2025.8.26.0000**

Relator(a): **LUIZ ANTONIO COSTA**

Órgão Julgador: **7ª Câmara de Direito Privado**

Vistos...

Trata-se de Pedido de Concessão de Liminar à Apelação a ser interposta pela Requerente.

Diz a Requerente, em síntese, que devido a dificuldades financeiras, em abril de 2024, vendeu seu apartamento ao Apelado, atual síndico do prédio, com pagamento de uma entrada e parcelamento do saldo restante. Diz que após o pagamento da entrada, a posse direta do imóvel foi transferida ao comprador, mas que em agosto daquele ano deixou de cumprir com as parcelas e as despesas condominiais. Aduz que ele foi notificado sobre a inadimplência, o que motivou a propositura da ação. Liminarmente, requer a reintegração na posse do imóvel, conforme a cláusula nº 7 do contrato de compra e venda.

É o Relatório.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

É certo que a Lei condiciona a concessão de efeito suspensivo ou de liminar em Apelação à **probabilidade** de provimento do recurso e risco de dano grave (art. 1.012, § 4º, do CPC/15).

No caso em apreço, não vislumbro o preenchimento dos requisitos autorizadores do efeito pretendido.

A r. sentença julgou a ação da seguinte forma: *“Posto isso, julgo improcedente o pedido de reintegração de posse e rescisão do contrato. A autora arcará com o pagamento das custas processuais, corrigidas desde o desembolso e honorários advocatícios que fixo em 10% do valor dado à causa, corrigidos desde o ajuizamento, condicionado aos termos do art. 98, parágrafo 3º do Código de Processo Civil”*.

O contrato celebrado entre as partes e, ao que parece, deve ser interpretado da forma menos onerosa. O Apelado já quitou mais de 80% do valor do imóvel.

A cláusula 7ª prevê a aplicação de multa de 20% sobre o valor total da transação em caso de rescisão, além da reintegração de posse. No entanto, a Autora também busca a perda do sinal como indenização, apesar de não haver previsão contratual para essa penalidade.

Embora o Réu esteja inadimplente, existe uma cláusula



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

contratual que impede a rescisão. Nos termos da cláusula 3ª, as partes renunciaram expressamente ao direito de arrependimento, evidenciando sua intenção no momento da contratação.

Assim, **nego a concessão de liminar** à Apelação a ser interposta.

Arquive-se o presente.

São Paulo, 4 de abril de 2025.

LUIZ ANTONIO COSTA
Relator