



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000338062

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2086253-83.2025.8.26.0000, da Comarca de Ituverava, em que é agravante DJALMIR CARLOS DE OLIVEIRA, são agravados FJM ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA e URBANIZE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 23ª 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 RÉGIS RODRIGUES BONVICINO (Presidente) E TAVARES DE ALMEIDA.

São Paulo, 4 de abril de 2025.

LÍGIA ARAÚJO BISOGNI
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 55174

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2086253-83.2025.8.26.0000

COMARCA: ITUVERAVA

AGVTE.: DJALMIR CARLOS DE OLIVEIRA (JUSTIÇA GRATUITA)

AGVDA.: FJM ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA.

AGVDA.: URBANIZE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Ação de rescisão contratual cumulada com devolução de valores – Compromisso de compra e venda de imóvel – Tutela de urgência objetivando a abstenção de cobrança em relação aos pagamentos previstos no instrumento que se busca a rescisão, bem como impedir a inclusão do nome do autor/agravante nos órgãos de proteção ao crédito e autorizar as rés a se reintegrarem na posse do bem assumindo os tributos respectivos – Indeferimento na origem – Irrazoabilidade – Comprador que possui o direito à rescisão, com reposição das partes ao estado anterior – Súmulas nºs 1 e 3 do TJ/SP – Ademais, a liberação da unidade para comercialização não atenderá apenas aos interesses do agravante, mas também aos das agravadas, que poderão comercializar o bem – Tutela deferida, com arbitramento de multa cominatória – Precedentes - Recurso provido.

1. Trata-se de agravo de instrumento tirado por Djalmir Carlos de Oliveira contra a r. decisão de págs. 44/45 (da origem) que, na ação declaratória de rescisão de compromisso de compra e venda de bem imóvel c.c. devolução de valores pagos ajuizada contra as agravadas, indeferiu o pedido de tutela de urgência formulado pelo autor/agravante objetivando a abstenção de cobrança em relação aos pagamentos previstos no instrumento que se busca a rescisão, bem como impedir a inclusão de seu nome nos órgãos de proteção ao crédito e autorizar as rés a se reintegrarem na posse do bem assumindo os tributos respectivos, com pretensão de antecipação dos efeitos da tutela recursal.

2. Sustenta o agravante ser direito potestativo do comprador, ainda que inadimplente, de postular a rescisão do contrato. Entende que não há sentido continuar o pagamento das parcelas mensais até o deslinde da presente demanda, eis que não possui interesse em

manter o pacto. Diz, quanto ao Tema 1095 do STJ, que não houve registro da alienação fiduciária, admitindo-se a resolução contratual. Argumenta com a existência de “periculum in mora”, eis que a continuidade de cobranças poderá ensejar a negativação de seu nome. Assim, requer a concessão da tutela de urgência.

3. Para a concessão da tutela de urgência antecipatória devem estar presentes os pressupostos previstos no art. 300, da novel legislação processual, *in verbis*: “Art. 300. 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”.

Consta que o autor/agravante, em 24 de agosto de 2021, firmou com as rés um instrumento particular de compromisso de venda e compra, tendo por objeto o terreno constituído pelo lote 17, da quadra 12, do empreendimento denominado Residencial e Comercial Santo Belo, localizado na cidade de Ituverava/SP, matriculado sob o n. 27.066 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Ituverava/SP. Contudo, informa que, por motivos alheios à sua vontade, não pretende a manutenção do pacto, requerendo a resolução contratual.

Independentemente da causa, constitui direito potestativo do promitente comprador rescindir o contrato de compra e venda, ocasião em que lhe é assegurado o retorno ao “*status quo ante*”

Aplicável à espécie o entendimento firmado neste E. Tribunal de Justiça, nas Súmulas 1 e 3:

Súmula 1, TJSP: “O promissário 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 3, TJSP: “Reconhecido que o promissário comprador tem direito à devolução das parcelas pagas por conta do preço, as partes deverão ser repostas ao estado anterior, independentemente de reconvenção”.

Assim, diante da manifestação incontestada do comprador/agravante de rescindir o contrato, perfeitamente possível ao caso a suspensão de eventuais cobranças.

Neste condão, mister salientar que a determinação de reposição ao estado anterior das partes leva automaticamente à ausência de responsabilização do comprador por encargos originados posteriormente, podendo o bem ser novamente comercializado pelas agravadas.

Ressalto que, da análise da matrícula do bem (págs. 41/42), não se denota registro de alienação fiduciária, o que, nos termos do Tema 1095 do STJ, autoriza, a princípio, a resolução do contrato (Tema 1095: *“Em contrato de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária devidamente registrado, a resolução do pacto, na hipótese de inadimplemento do devedor, devidamente constituído em mora, deverá observar a forma prevista na Lei nº 9.514/97, por se tratar de legislação específica, afastando-se, por conseguinte, a aplicação do Código de Defesa do Consumidor”*).

A medida é plenamente reversível, pois meramente patrimonial.

Assim, nos termos do art. 300 do Código de Processo Civil, concedo a tutela de urgência, para determinar a suspensão das cobranças das parcelas vencidas e vincendas relativas ao contrato em questão, abstendo-se as agravadas de incluir o nome do agravante nos órgãos de proteção ao crédito por débitos a ele relacionados, pois, com o pedido de rescisão, deixam de ter causa jurídica. Outrossim, prudente autorizar-se a reintegração das agravadas no imóvel, eis que tal medida beneficiará não só o agravante, mas as agravadas, que poderão comercializar o bem a terceiros. Arbitro multa cominatória de R\$ 1.000,00 por ato de descumprimento, limitada a R\$ 20.000,00.

Neste sentido, a jurisprudência não discrepa: “Tutela de urgência – “Ação de rescisão contratual com devolução e valores pagos c.c. indenização por danos morais – “Contrato particular de escritura de compra e venda de imóvel, com pacto de alienação fiduciária em garantia de

pagamento e outras avenças" – Decisão de primeiro grau que deferiu a tutela de urgência pretendida pela agravada para determinar a suspensão da exigibilidade das parcelas vincendas, bem como impedir a cobrança e a negativação de seu nome - Art. 300, "caput", do atual CPC – Presença, em princípio, da probabilidade do direito – Controvérsia acerca da justa causa para a rescisão contratual que é irrelevante no atual momento contratual, para fins de deferimento da tutela de urgência - Entendimento de que o compromissário comprador de imóvel pode pleitear a rescisão do contrato, até mesmo quando inadimplente, que ficou consolidado mediante a edição da Súmula 01 do TJSP – Manutenção da exigibilidade das prestações vincendas, de modo que a agravante somente possa obter a restituição ao final do processo, que não se legitima – Atestado o "periculum in mora" – Inexistência de risco de irreversibilidade da medida - Ausência de prejuízo à agravante – Precedentes do TJSP – Decisão mantida – Agravo desprovido." (TJSP; Agravo de Instrumento 2308677-09.2023.8.26.0000; Relator (a): José Marcos Marrone; Órgão Julgador: 23ª Câmara de Direito Privado; Foro de Campo Limpo Paulista - 2ª Vara; Data do Julgamento: 29/08/2024; Data de Registro: 29/08/2024)

"AGRAVO DE INSTRUMENTO – Ação de rescisão contratual cumulada com cobrança – Compromisso de compra e venda de imóvel – Adquirentes/agravados – Desinteresse em prosseguir com o negócio jurídico - Motivo – Arrependimento – Notificação da cedente para rescindir o contrato - Pretensão – Tutela de urgência – Vedação à negativação do nome e suspensão das cobranças - Compradores – Direito, em tese, da rescisão – Súmula nº 1 do TJ/SP – Decisão combatida – Manutenção – Agravo de instrumento desprovido." (TJSP; Agravo de Instrumento 2129612-54.2023.8.26.0000; Relator (a): Tavares de Almeida; Órgão Julgador: 23ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 43ª Vara Cível; Data do Julgamento: 07/11/2023; Data de Registro: 07/11/2023)

"AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL CUMULADA COM DEVOLUÇÃO DE VALORES. TUTELA DE URGÊNCIA PARCIALMENTE CONCEDIDA. AMPLIAÇÃO. Recurso

contra decisão que deferiu parcialmente a tutela de urgência pleiteada pelas autoras, indeferindo o pleito para a retomada, pelas rés, de imóvel cujo compromisso de venda e compra pretende resolver. Incidência dos arts. 300 do CPC e 84, §3º, CDC. Direito das autoras à resolução do compromisso de venda e compra firmado com as agravadas. Aplicação da Súmula 1 deste E. Tribunal de Justiça. E uma vez havida a resolução contratual, desponta como corolário lógico de tal extinção do vínculo a possibilidade de alienação do imóvel a terceiros. Ademais, a liberação da unidade para comercialização não atenderá apenas aos interesses das agravantes, mas também aos das agravadas, vez que não necessitarão de final solução da ação para dele dispor. Precedentes deste E. Tribunal de Justiça. Tutela de urgência ampliada em segundo grau. DECISÃO REFORMADA. RECURSO PROVIDO. (Agravado de Instrumento: 2012360-59.2025.8.26.0000 – 12ª Câmara de Direito Privado do TJSP, Relator: Desembargador ALEXANDRE DAVID MALFATTI, Dje. 03/02/2025).

Pelo exposto, dou provimento ao recurso.

LÍGIA ARAÚJO BISOGNI
Relatora