



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000342429

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2041316-85.2025.8.26.0000, da Comarca de José Bonifácio, em que é agravante ELZA RODRIGUES DE SOUZA, é agravado TERRA NOSTRA EMPREENDIMENTO PROJETOS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 20ª 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 ROBERTO MAIA (Presidente) E LIDIA REGINA RODRIGUES MONTEIRO CABRINI.

São Paulo, 7 de abril de 2025.

REBELLO PINHO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO nº 49130

Agravo de Instrumento nº 2041316-85.2025.8.26.0000

Comarca: José Bonifácio - 1ª Vara

Agravante: Elza Rodrigues de Souza

Agravado: Terra Nostra Empreendimento Projetos Ltda

TUTELA DE URGÊNCIA – Decisão que indeferiu o pedido de concessão de tutela de urgência para suspender a exigibilidade das parcelas vincendas e suspender qualquer ação de cobrança pela ré relativas ao compromisso de compra e venda de bem imóvel firmado entre as partes - Presentes os elementos que evidenciam a probabilidade do direito e de perigo de dano (CPC/2015, arts. 294 e 300, caput), em intensidade suficiente, para, na atual situação processual, o deferimento da tutela de urgência requerida, qual seja, para suspender a exigibilidade das parcelas vincendas e suspender qualquer ação de cobrança pela parte ré relativas ao compromisso de compra e venda de bem imóvel firmado entre as partes, porque: (a) existe orientação na jurisprudência, de que, independentemente da discussão acerca de quem deu causa à rescisão contratual, se por culpa da vendedora ou do comprador, por iniciativa unilateral, admissível a suspensão da exigibilidade de parcelas devidas por contrato, do qual uma das partes pretende a rescisão, visto que ninguém é obrigado a permanecer vinculado a negócio jurídico do qual pretende o desfazimento, em situação em que as consequências oriundas da rescisão da avença serão fixadas ao término da demanda e (b) é admissível ao compromissário comprador, ainda que inadimplente, a rescisão do contrato, com pedido de restituição de parcelas pagas (Súmula nº1, TJ/SP) - Presente o requisito de perigo de dano, ante a cobrança das parcelas relativas a compromisso de compra e venda, em situação em que se pretende rescindi-lo - O perigo da irreversibilidade da medida não constitui fator impeditivo de concessão de tutela de urgência – Reforma da r. decisão agravada para deferir o pedido de concessão de tutela de urgência para suspender a exigibilidade das parcelas vincendas e suspender qualquer ação de cobrança pela parte ré relativas ao compromisso de compra e venda de bem imóvel firmado entre as partes.
Recurso provido.

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a r. decisão, cuja cópia se encontra a fls. 107/109 dos autos de origem, que indeferiu o pedido de concessão de tutela de urgência para suspender a exigibilidade das parcelas vincendas e suspender qualquer ação de cobrança pela ré relativas ao compromisso de compra e venda de bem imóvel firmado entre as partes.

A parte agravante sustenta que: (a) “(...) a agravante não ter mais condições de adimplir com as Parcelas”; (b) “(...) a continuidade das cobranças causará prejuízos irreparáveis à agravante, especialmente considerando sua condição de idosa e sua insuficiência de recursos, já reconhecida pelo próprio juízo ao conceder a gratuidade de justiça”; (c) “A manutenção das cobranças pode levar à inclusão do nome da agravante em cadastros de inadimplentes, afetando sua dignidade e causando danos morais e materiais, bem como por execuções manifestamente indevidas”; (d) “(...) a agravante, encontra-se em uma situação de vulnerabilidade financeira, o que foi reconhecido pelo próprio juízo e a continuidade das cobranças, sem a suspensão das parcelas vincendas, coloca em risco a sua subsistência e bem-estar, uma vez que ela não possui recursos suficientes para arcar com as parcelas do contrato enquanto o processo de rescisão contratual está em trâmite” e (e) “A devolução dos valores pagos, em caso de procedência da ação, pode não ser suficiente para reparar os danos causados pela manutenção das cobranças durante o trâmite processual”.

O recurso foi processado sem atribuição de efeito suspensivo.

É o relatório.

1. Trata-se de ação nominada de “ação de rescisão contratual c.c devolução de valores pagos c/c pedido de tutela antecipada de urgência” promovida pela parte agravante contra a agravada, objetivando a rescisão de compromisso de compra e venda de bem imóvel, com a restituição de 90% dos valores pagos e condenação da parte ré no pagamento de indenização por benfeitorias. Requereu a concessão de tutela de urgência para suspender a exigibilidade das parcelas vincendas e suspender qualquer ação de cobrança pela parte ré.

A r. decisão agravada foi proferida nos seguintes termos:

“1- Concedo à autora a gratuidade de justiça pleiteada.

2- Concedo à autor a prioridade de tramitação do idoso (art. 1.048, I, do CPC).

3- Ausente interesse de incapaz, portanto, incabível intervenção do Ministério Público (art. 178 do CPC, interpretado a contrario sensu).

4- Inclua(m)-se a(s) respectiva(s) tarja(s) e anotação(ões) no cadastro do processo, bem como remova-se a tarja de urgência eventualmente assinalada indevidamente, nos termos do Comunicado CG 130/2020 e art. 1.233 das NSCGJ.

5- Dados do processo (classe, assunto, nome das partes e seus representantes, valor da causa, tarjas e fluxo de trabalho) em ordem.

6- Pressupostos processuais aparentemente preenchidos quanto à competência do Juízo, forma de distribuição da ação e regularidade da(s) procuração(ões) outorgada(s) pela parte ao(à)(s) seu(s)/sua(s) advogado(a)(s).

7- Quanto à tutela de urgência, somente pode ser concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo (art. 300, caput, do CPC).

No caso, não restou demonstrado o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo, mostrando-se cabível prestigiar o contraditório.

Ante o exposto, indefiro o pedido.

8- Como não se vislumbra possibilidade de composição nessa fase, desnecessário designar audiência de conciliação; não obstante, a qualquer momento, as partes podem requerê-la ou, extrajudicialmente, encontrar a justa composição de seus interesses.

9- Cite-se e intime-se o réu para, querendo, contestar, sob pena de revelia (art. 344 do CPC).

9.1- A citação será feita pelo correio para qualquer comarca do país, exceto: I – nas ações de estado; II - quando o citando for incapaz; III - quando o citando for pessoa de direito público; IV - quando o citando residir em local não atendido pela entrega domiciliar de correspondência; e V - quando o autor, justificadamente, a requerer de outra forma (art. 247 do CPC).

9.2- A Fazenda Pública deve ser citada e intimada pessoalmente pelo Porta Eletrônico (art. 183, §1º, do CPC e Comunicados Conjuntos 508/2018 e 418/2020).

9.3- Considerando se tratar de autos eletrônicos, que podem ser acessados de qualquer lugar do Brasil, fica vedado o exercício da faculdade prevista no art. 340 do CPC.9

.4- Se infrutífera a citação e havendo requerimento do(a)(s) autor(es), defiro desde logo a pesquisa de endereços nos sistemas SisbaJud e

Infojud.

9.5- Juntado(s) o(s) resultado(s) da(s) pesquisa(s), intime-se o exequente para se manifestar em prosseguimento no prazo de 15 dias.

9.6- É dever do(a)(s) autor(a)(es)(s) indicar com precisão o(s) endereço(s) a ser(em) diligenciado(s), bem como recolher as despesas de citação para cada diligência requerida.

9.7- A citação por edital somente será cabível se infrutíferas todas as tentativas de localização da parte, inclusive mediante requisição judicial de informações sobre seu endereço nos cadastros de órgãos públicos ou de concessionárias de serviços públicos (arts. 256, §3º, e 830 do CPC).

10- Vale dizer que a alegação de insuficiência de recursos por pessoa natural é dotada de presunção legal de veracidade, mas pode ser afastada por elementos probatórios idôneo sem sentido contrário (art. 99, §3º, do CPC). Portanto, para dar respaldo ao pedido, cabe ao interessado apresentar a última declaração de imposto de renda (versão completa) ou, se isento, os 03 últimos contracheques e, se aposentado, o “Histórico de Créditos” fornecido pelo INSS ou autarquia previdenciária equivalente referente aos últimos 03 meses, sob pena de indeferimento (art. 99, §2º, do CPC). A documentação sobre a situação econômico-financeira da parte poderá ser juntada na categoria “documentos sigilosos” para garantir sigilo contra terceiros.

11- Decorrido o prazo de contestação, intime(m)-se o(a)(s) autor(a)(es) para, querendo, oferecer(em) réplica, no prazo de 15 dias (art. 351 do CPC), bem como intinem-se as partes para, no mesmo prazo, dizerem se possuem interesse em audiência de conciliação e/ou produção de provas, especificando-as e justificando concretamente sua necessidade em caso afirmativo (art. 370 do CPC), sob pena de preclusão.

12- Havendo necessidade concretamente justificável de produção de provas, venham conclusos - minuta para decisão de saneamento (art. 357 do CPC); do contrário, venham conclusos - sentença para julgamento antecipado do mérito (art. 355 do CPC).

13- Informações úteis aos advogados:

A correta formação do processo eletrônico constitui responsabilidade do advogado (art. 1.197, caput, das NSCGJ). Para as petições iniciais, poderá ser utilizada a funcionalidade do sistema que possibilita a correção e complemento do cadastro pelo próprio advogado (art. 1.229, caput, das NSCGJ). Eventuais erros/omissões no cadastro do processo acarretarão a necessidade de complementação/retificação (arts. 882 e 1.210, §1º, das NSCGJ).

Quanto às petições intermediárias, recomenda-se que, no momento do protocolo, sempre seja selecionada a categoria mais específica disponível (ex. “emenda a inicial”, “pedido de homologação de acordo”; “contestação”; “manifestação sobre a contestação”, “razões de apelação” etc.) ao invés da genérica (“petições diversas” e “petição intermediária”) porque isso traz maior facilidade e rapidez na triagem e fluxos de trabalho da z. Serventia.

Certifique-se o decurso de prazo quando não houver manifestação da pessoa intimada.

Cumpra-se por simples ato ordinatório, sempre que possível (art. 196 das NSCGJ).

Serve a presente como carta/mandado de citação e intimação.

Intime-se”.

2. A pretensão recursal da parte agravante é de reforma da r. decisão agravada para a “concessão de tutela provisória de urgência, a fim de que sejam suspensas as cobranças referentes ao contrato em questão”.

3. Ante a ausência de constituição de advogado pela parte agravada nos autos de origem, tendo em vista que a r. decisão agravada foi proferida antes de sua citação, passa-se à apreciação do presente recurso.

4. Reforma-se a r. decisão agravada.

4.1. Quanto aos requisitos da tutela de urgência prevista no art. 300, do CPC/2015, adota-se a orientação de Humberto Dalla Bernadina de Pinho: **“O art. 300 traz a previsão de dois requisitos do cabimento da tutela de urgência: elementos que evidenciam a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco do resultado útil do processo. Ao adotar como requisito a probabilidade do direito, o legislador de 2015 abrandou o rigor exigido até então pelo Código de 1973, cujo art. 273, *caput*, exigia prova inequívoca da verossimilhança da alegação. Tão logo criado o instituto, em 1994, muitos autores buscaram interpretar o que seriam a verossimilhança e a prova inequívoca, já que a primeira corresponde a uma probabilidade, e a segunda se refere a algo decorrente a certeza. Neste passo assegurou-se que a prova inequívoca da verossimilhança deveria dizer respeito ao fato em que fundamenta o pedido. Em seguida, foi estabelecida uma espécie de graduação, segundo a qual existiriam diversos níveis de juízo de probabilidade e, dessa forma, em um dos extremos, estaria a prova bastante convincente; no outro extremo estaria a simples fumaça do direito alegado. Assim, o juízo de verossimilhança fundado em prova inequívoca deveria compor o referido extremo mais convincente. Já a fumaça de direito alegado (*fumus boni iuris*) seria suficiente para o processo cautelar (o qual não mais se encontra previsto no ordenamento pátrio), mas não para a antecipação dos efeitos da tutela. Afirmação verossímil, portanto, versaria sobre fato com aparência de verdadeiro, e prova inequívoca significaria grau mais intenso de probabilidade**

do direito, implicando em juízo cognitivo mais profundo do que o então exigido para a cautelar autônoma pelo art. 798, embora inferior à cognição plena e exauriente que antecede a tutela definitiva. Nessa graduação, a probabilidade, agora requisito para a concessão da tutela de urgência, estaria entre a fumaça do direito alegado e a verossimilhança. Seria, portanto, mais distante do juízo de certeza do que o antigo requisito. Caberá ao magistrado, diante do caso concreto, ponderar valores e informações que fomentem o requerimento de tutela de urgência e, sendo provável o direito alegado, conjugá-lo ao outro requisito que veremos a seguir, para conceder ou não a medida requerida. Como segundo requisito, além dos elementos que evidenciem a probabilidade do direito, o requerente da concessão de tutela de urgência deverá demonstrar em juízo que há perigo de que, em não sendo esta concedida, ocorra dano irreparável ou de difícil reparação.” (“Direito Processual Civil Contemporâneo – Teoria Geral do Processo”, 6ª ed., Saraiva, 2015, SP, p. 518, o destaque não consta do original).

4.2. A presente ação nominada de “ação de rescisão contratual c/c devolução de valores pagos c/c pedido de tutela antecipada de urgência” foi promovida pela parte agravante, fundamentada em alegações de que não possui mais condições financeiras para arcar com as parcelas devidas, nos termos do pactuado no compromisso de compra e venda de bem imóvel firmado entre as partes, possuindo o direito de pedir a rescisão contratual com a devolução dos valores pagos e indenização por benfeitorias.

Na espécie, presentes os elementos que evidenciam a probabilidade do direito e de perigo de dano (CPC/2015, arts. 294 e 300, *caput*), em intensidade suficiente, para, na atual situação processual, o deferimento da tutela de urgência requerida, qual seja, para suspender a exigibilidade das parcelas vincendas e suspender qualquer ação de cobrança pela parte ré relativas ao compromisso de compra e venda de bem imóvel firmado entre as partes.

Isto porque: **(a)** existe orientação na jurisprudência, de que, independentemente da discussão acerca de quem deu causa à rescisão contratual, se por culpa da vendedora ou do comprador, por iniciativa unilateral, admissível a suspensão da exigibilidade de parcelas devidas por contrato, do qual uma das partes pretende a rescisão, visto que ninguém é obrigado a permanecer vinculado a negócio jurídico do qual pretende o desfazimento, em situação em que as consequências oriundas da rescisão da avença serão fixadas ao término da demanda e **(b)** é admissível ao compromissário comprador, ainda que inadimplente, a rescisão do contrato, com pedido de restituição de parcelas pagas (Súmula nº1, TJ/SP).

Nesse sentido, quanto ao deferimento da tutela de urgência, para casos análogos, envolvendo a parte ré agravante, a orientação deste Eg. Tribunal de Justiça: **(a)** “Compromisso de compra e venda de imóvel – Lote de terreno – Ação de rescisão contratual c/c declaratória de nulidade e restituição de valores – Tutela provisória – Possibilidade de suspensão dos pagamentos mensais sem que a compromissária vendedora promova a comunicação aos órgãos de proteção ao crédito – Súmula 1 desta Corte – Precedentes –

Deferimento confirmado – Agravo improvido” (26ª Câmara de Direito Privado, Agravo de Instrumento nº2247348-98.2020.8.26.0000, rel. Des. Vianna Cotrim, j. 25/11/2020, o destaque não consta do original); (b) “COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE VALORES. PEDIDO DE SUSPENSÃO DA EXIGIBILIDADE DAS PARCELAS VENCIDAS E VINCENDAS. RISCO DE DANO E VEROSSIMILHANÇA DA ALEGAÇÃO. RISCO DE GRAVE DANO CONSISTENTE NA POSSIBILIDADE DE INCLUSÃO DOS DADOS DOS AGRAVADOS NOS CADASTROS DE INADIMPLENTES EM RAZÃO DO NÃO PAGAMENTO DAS PARCELAS VINCENDAS. SÚMULA 01 TJSP. PRESENÇA DOS REQUISITOS AUTORIZADORES DA CONCESSÃO DA TUTELA PRETENDIDA APENAS QUANTO ÀS PARCELAS VINCENDAS, PERMANECENDO EXIGÍVEIS AS PARCELAS VENCIDAS. DECISÃO REFORMADA EM PARTE. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO” (6ª Câmara de Direito Privado, Agravo de Instrumento nº2204236-79.2020.8.26.0000, rel. Des. Vito Guglielmi, j. 28/09/2020, o destaque não consta do original); e (c) “AGRAVO DE INSTRUMENTO – INSURGÊNCIA CONTRA DECISÃO QUE DEFERIU A TUTELA DE URGÊNCIA DETERMINANDO À AGRAVANTE QUE SE ABSTENHA DE COBRAR AS PARCELAS VINCENDAS E LANÇAR O NOME DO AUTOR NO CADASTRO DE INADIMPLENTES, SOB PENA DE MULTA DIÁRIA – ELEMENTOS QUE COMPROVAM O PERIGO DE DANO E A PROBABILIDADE DO DIREITO – ARTIGO 300 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL – DECISÃO MANTIDA - RECURSO NÃO PROVIDO” (5ª Câmara de Direito Privado, Agravo de Instrumento nº2279170-08.2020.8.26.0000, rel. Des. Erickson Gavazza Marques, j.30/11/2020, o destaque não consta do original).

4.3. Por outro lado, presente o requisito de perigo de dano, ante a cobrança das parcelas relativas a compromisso de compra e venda, em situação em que se pretende rescindi-lo.

O perigo da irreversibilidade da medida não constitui fator impeditivo de concessão de tutela de urgência. Isto porque, mesmo após o advento do CPC/2015, permanece válida a orientação da nota de Theotonio Negrão: “ “A exigência da irreversibilidade inserta no § 2º do art. 273 do CPC não pode ser levada a extremo, sob pena do novel instituto da tutela antecipatória não cumprir a excelsa missão a que se destina” (STJ-2ª Turma, REsp 144.650-ES, rel. Min. Adhemar Maciel, j. 6.10.97, não conheceram, v.u., DJU 27.10.97, p. 54.778)” (“Código de Processo Civil e Legislação Processual em Vigor”, 34ª ed., Saraiva, 2002, SP, p. 367, nota 20b ao art. 273).

Isto é o quanto basta para a reforma da r. decisão agravada para deferir o pedido de concessão de tutela de urgência para suspender a exigibilidade das parcelas vincendas e suspender qualquer ação de cobrança pela parte ré relativas ao compromisso de compra e venda de bem imóvel firmado entre as partes.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

5. Em resumo, respeitado o entendimento do MM Juízo da causa, o recurso deve ser provido, para deferir o pedido de concessão de tutela de urgência, nos termos supra especificados.

Ante o exposto e para os fins acima, **dá-se provimento ao recurso.**

Manoel Ricardo Rebello Pinho

Relator