



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000346269

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2041696-11.2025.8.26.0000, da Comarca de Campinas, em que é agravante CCISA 74 INCORPORADORA LTDA-SP, é agravada ALEXSANDRA DA SILVA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª 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 ALVARO PASSOS (Presidente sem voto), CORRÊA PATIÑO E HERTHA HELENA DE OLIVEIRA.

São Paulo, 8 de abril de 2025.

GIFFONI FERREIRA

Relator

Assinatura Eletrônica

AGRAVO DE INSTRUMENTO nº 2041696-11.2025.8.26.0000

AGRAVANTE: CCISA 74 INCORPORADORA LTDA-SP

AGRAVADO: ALEXSANDRA DA SILVA

COMARCA: CAMPINAS

JUIZ: RENATA VAITKEVICIUS SANTO ANDRÉ VITAGLIANO

AÇÃO: IMISSÃO

VOTO Nº 51048

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – INVIABILIDADE
NA DETERMINAÇÃO PARA ENTREGA DE CHAVES -
DÍVIDA SUBSTANCIAL E CONFESSADA - TUTELA DE
URGÊNCIA QUE PRESTIGIOU INADIMPLENTE - DECISÃO
REFORMADA - AGRAVO PROVIDO.

Trata-se de Agravo de Instrumento, postulando a Recorrente por modificação de R. despacho, copiado a fls., que mandou à entrega das chaves do imóvel, no prazo de dez dias, sob pena de multa diária de R\$-500,00, limitada a R\$-15.000,00, adimplida parte substancial da avença; revela a vendedora de confessada existência de dívida, necessário pagamento da diferença, inferior o crédito decorrente do financiamento, tudo previsto no pacto, inexistente adimplemento substancial.

Concedido efeito suspensivo.

Recurso bem processado. Respondido.

Esse o brevíssimo relato.

Com efeito, a insurgência está em obra de se receber; o Princípio do Adimplemento Substancial visa impedir a resolução do contrato, mas aquando o inadimplemento da obrigação for de pequena monta, não justificada extinção do negócio jurídico; no entretanto, no caso em tela, verifica-se que há importante saldo devedor ainda em aberto, inadimplente o comprador, conforme confessado nos autos, o que afasta em princípio, a aplicação desse entendimento.

Em verdade, o contrato firmado entre as partes há de ser melhormente estudado, não se lóbrigando de verossimilhança e urgência para o deferimento da medida, como obra em Primeiro Grau, nunca se podendo prestigiar o inadimplente, que, se aceitou condições contratuais desvantajosas, cabe-lhe assumir as consequências dessa manifestação de vontade, livremente firmada – e por sinal escapou à argúcia do E. Juízo de Primeiro Grau que nem sequer se aventou de vício da vontade.

DEFERE-SE PROVIMENTO ao recurso.

L.B. Giffoni Ferreira
RELATOR
Assinatura Eletrônica