



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000348535

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2086462-52.2025.8.26.0000, da Comarca de Santa Cruz das Palmeiras, em que é agravante DEIVIDI PEREIRA DOS SANTOS DA CRUZ, é agravado SANTA CAROLINA MELHORAMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 22ª 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 CAMPOS MELLO (Presidente) E MATHEUS FONTES.

São Paulo, 8 de abril de 2025.

JÚLIO CÉSAR FRANCO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2086462-52.2025.8.26.0000

Agravante: Deividí Pereira dos Santos da Cruz

Agravado: Santa Carolina Melhoramentos Imobiliários Ltda

Comarca: Santa Cruz das Palmeiras

VOTO 05.523

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DECISÃO QUE INDEFERIU A TUTELA DE URGÊNCIA. REQUISITOS DO ARTIGO 300, DO CPC PRESENTES. RESCISÃO CONTRATUAL É DIREITO POTESTATIVO DO PROMITENTE COMPRADOR E INDEPENDENTE DA CONCORDÂNCIA DO PROMITENTE VENDEDOR. SÚMULA Nº 1 DESTA E.TJSP. ENTENDIMENTO DO C.STJ. DE RIGOR A SUSPENSÃO DO PAGAMENTO DAS PARCELAS VENCIDAS E VINCENDAS. SUSPENSÃO DE PAGAMENTO SEM A DEVOLUÇÃO DA POSSE DO BEM AO PROMITENTE VENDEDOR NÃO É RAZOÁVEL. POSSIBILIDADE DE ALIENAÇÃO DO IMÓVEL A TERCEIRO A MINIMIZAR OS PREJUÍZOS DE AMBAS AS PARTES, FICANDO A RÉ ENCARGADA DAS DESPESAS E ENCARGOS INERENTES À POSSE (IPTU, TAXA CONDOMINIAL, TAXA DE LIMPEZA). EVENTUAL RETENÇÃO DE VALORES PELA REQUERIDA SERÁ OBJETO DE ANÁLISE NO CURSO DA AÇÃO, NÃO IMPEDINDO A CONCESSÃO DA TUTELA DE URGÊNCIA

**PLEITEADA. DECISÃO REFORMADA.
RECURSO PROVIDO.**

Vistos.

Trata-se de Agravo de Instrumento interposto contra a r. decisão de fls. 73/74 dos autos da ação de resilição contratual c/c devolução de valores pagos, movida por **Deividi Pereira dos Santos da Cruz** contra **Santa Carolina Melhoramentos Imobiliários Ltda**, que indeferiu a tutela de urgência para a suspensão da exigibilidade de todas as parcelas vencidas e vincendas do contrato, para que a ré seja reintegrada na posse do imóvel, ficando encarregada das despesas e encargos acessórios advindos do imóvel (IPTU, taxa condominial, taxa de limpeza) e a alteração cadastral de contribuinte para o seu respectivo nome junto à municipalidade, bem como para a abstenção de inclusão do nome do autor nos órgãos de proteção ao crédito.

Aduz que, em 20 de agosto de 2013, o agravante firmou com a agravada um instrumento particular de compromisso de venda e compra, tendo como objeto o terreno constituído pelo lote 24, da quadra 18, do empreendimento denominado Parque Varotti, localizado na cidade de Santa Cruz das Palmeiras/SP, tendo pago, até determinado momento, o valor de R\$76.734,13, e que por motivos alheios à sua vontade, não tem mais interesse no prosseguimento da avença.

Salienta que os requisitos autorizadores da tutela de urgência estão presentes, requerendo o efeito ativo ao recurso e, ao final, o provimento do agravo para a reforma da decisão de primeiro grau.

Recurso tempestivo e isento de preparo.

Foi indeferido o efeito suspensivo ao recurso.

É o breve relatório.

Primeiramente, deve ser dito que a concessão de tutela provisória de urgência de natureza antecipada tem como requisitos a probabilidade do direito e o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo, conforme disposto no artigo 300, caput, do CPC.

Sobre os requisitos do artigo 300 do CPC, veja-se a explicação de Nelson Nery Junior e Rosa Maria de Andrade Nery:

“3. Requisitos para a concessão da tutela de urgência: periculum in mora. Duas situações, distintas e não cumulativas entre si ensejam a tutela de urgência. A primeira hipótese autorizadora dessa antecipação é o periculum in mora, segundo expressa disposição do CPC 300. Esse perigo, como requisito para a concessão da tutela de urgência, é o mesmo elemento de risco que era exigido, no sistema do CPC/1973, para a concessão de qualquer medida cautelar ou em alguns casos de antecipação de tutela. 4. Requisitos para a concessão da tutela de urgência: fumus boni iuris. Também é preciso que a parte comprove a existência da plausibilidade do direito por ela afirmado (fumus boni iuris). Assim, a tutela de urgência visa assegurar a eficácia do processo de conhecimento ou do processo de execução (Nery. Recursos, n.3.5.2.9, p. 452). 5. Discricionariedade do juiz. Demonstrados o fumus boni iuris e o periculum in mora, ao juiz não é dado optar pela concessão ou não da tutela de urgência, pois tem o dever de concedê-la....” Código de Processo Civil comentado / Nelson

Nery Junior, Rosa Maria de Andrade Nery, 16ª ed. rev., atual. e ampl., São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2016, página 930/931).

No presente caso, há probabilidade do direito invocado que reside na própria pretensão de rescisão do contrato, já que ninguém é obrigado a permanecer vinculado a um negócio jurídico alheio à sua vontade.

Importante ressaltar que o direito de rescisão contratual é assegurado pela legislação consumerista e independe da concordância do promitente vendedor.

Veja-se, a propósito, a Súmula nº 1 deste E.TJSP:

Súmula 1, E.TJSP: “*O Compromissário 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 compromissário vendedor, assim como com o valor que se arbitrar pelo tempo de ocupação do bem.*”.

Esse é o entendimento do **C.STJ**:

“*AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL . RESCISÃO CONTRATUAL. INICIATIVA DO DEVEDOR. DEVOLUÇÃO DE QUANTIAS PAGAS. PERCENTUAL DE RETENÇÃO . SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. SÚMULA 07/STJ. PERDA DO SINAL. IMPOSSIBILIDADE . ARRAS CONFIRMATÓRIAS. 1. A jurisprudência desta Corte*”

Superior prega ser possível a rescisão contratual do compromisso de compra e venda por iniciativa do devedor, quando ele não possuir mais condições econômicas para arcar com o pagamento das prestações pactuadas com a promitente-vendedora (construtora ou incorporadora), mormente se estas se tornarem excessivamente onerosas. 2 .

A resolução unilateral, nesses casos, enseja a restituição das parcelas pagas pelo promissário-comprador, mas não em sua totalidade, haja vista a incidência de parcela de retenção para fazer frente ao prejuízo causado com o desgaste da unidade imobiliária e as despesas com administração, corretagem, propaganda e outras congêneres suportadas pela empresa vendedora. 3. Se o Tribunal de origem fixou o percentual de retenção com base na razoabilidade, examinando, para tanto, o acervo fático e probatório dos autos, alterar tal entendimento encontra óbice na Súmula 07 do STJ. 4 . O arrependimento do promitente comprador só importa em perda do sinal se as arras forem penitenciais, não se estendendo às arras confirmatórias. 5. A questão atinente à revisão da distribuição dos ônus sucumbenciais, para se chegar à hipótese de sucumbência recíproca ou de decaimento mínimo de algum litigante, envolve ampla análise de questões de fato e de prova, consoante as peculiaridades de cada caso concreto, o que é inadequado na via especial, nos termos do enunciado 7 da Súmula do Superior Tribunal de Justiça. 6 . Agravo regimental não provido.” (STJ - AgRg no Ag: 717840 MG 2005/0180307-4, Relator.: Ministro VASCO DELLA GIUSTINA (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJ/RS), Data de Julgamento: 06/10/2009, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: --> DJe 21/10/2009) (g.n.).

Outrossim, há perigo de dano com a continuidade de pagamento de despesas de um bem que não se pretende manter. Assim, de rigor a suspensão do pagamento das parcelas vencidas e vincendas.

Ademais, pretendendo o autor a rescisão contratual, não há razão para que permaneça na posse do bem e continue arcando com os impostos e taxas inerentes à respectiva posse.

E, tendo em vista que a rescisão é certa, pois configura direito potestativo do promitente comprador, o retorno da posse do imóvel à ré possibilitará a alienação do bem a terceiro, minimizando os prejuízos de ambas as partes.

Além disso, não é razoável que se suspenda os pagamentos das parcelas e a posse do imóvel não retorne ao promitente vendedor. Eventual retenção de valores pela requerida será objeto de análise no curso da ação, não impedindo a concessão da tutela de urgência pleiteada.

Desse modo, encontram-se presentes os requisitos do artigo 300 do CPC, motivo pelo qual o deferimento da tutela provisória é medida que se impõe, devendo a r. decisão ser reformada para a suspensão da exigibilidade de todas as parcelas vencidas e vincendas do contrato, para que a ré seja reintegrada na posse do imóvel ficando encarregada das despesas e encargos acessórios advindos do referido imóvel (IPTU, taxa condominial, taxa de limpeza), e proceda a alteração cadastral de contribuinte para o seu respectivo nome junto à municipalidade, uma vez que referidas despesas são inerentes à respectiva posse, bem como para a abstenção de inclusão do nome do autor nos órgãos de proteção ao crédito.

Nesse sentido converge a jurisprudência deste **E.TJSP**, da qual fazem eco os seguintes excertos:

*“PROCESSO CIVIL. Tutela de urgência. Decisão que determinou a restituição da posse do bem imóvel à empreendedora de loteamento. Contrato entre as partes foi resolvido por impossibilidade econômica do adquirente. **Retorno da posse à ré permitirá, desde logo, seja o bem novamente comercializado, minimizando outros prejuízos.** Remanescerá somente a questão sobre o valor a ser restituído do preço já pago. Recurso parcialmente provido.”*
(Agravo de Instrumento nº 2252686-24.2018.8.26.0000, da Comarca de Araraquara, São Paulo, 11 de fevereiro de 2019. Francisco Loureiro Relator) (g.n.).

*“AGRAVO DE INSTRUMENTO. PROCESSUAL. TUTELA DE URGÊNCIA. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. Ação de rescisão contratual c.c. restituição de valores. Decisão que defere a tutela de urgência suspendendo a exigibilidade das parcelas vencidas e vincendas, determinando que as recorrentes se abstenham de incluir o nome dos recorridos nos órgãos de proteção ao crédito. Irresignação. Preenchimento dos requisitos do art. 300 "caput" do CPC. Inaplicabilidade ao caso concreto da Lei nº 9.514/97 uma vez não há prova do registro do instrumento particular de compra e venda no CRI. **Direito à rescisão do contrato que independe da concordância da promitente vendedora ou de motivação específica.** Súmula nº 1 do TJSP. Discussão restrita ao montante a ser restituído aos promitentes compradores. **Manutenção da exigibilidade das parcelas do preço que não se justifica.** Precedentes. Decisão mantida. AGRADO DESPROVIDO.”* (TJSP; Agravo de Instrumento 2173725-69.2018.8.26.0000; Relator (a): Alexandre Marcondes; Órgão Julgador: 3ª Câmara de

Direito Privado; Foro de Marília - 3ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 23/10/2018; Data de Registro: 24/10/2018) (g.n.).

“Agravado de instrumento. Ação de rescisão de compromisso de compra e venda de imóvel. Decisão que indeferiu a imediata devolução do imóvel à requerida e a transferência da responsabilidade pelo pagamento das despesas referentes ao imóvel. Inconformismo. Cabimento. Presença dos requisitos exigidos para a concessão da tutela de urgência. Manifestado o interesse de rescisão do contrato pelo consumidor é possível a reversão da posse do imóvel à vendedora, permitindo nova comercialização do bem a terceiro. Despesas de condomínio e IPTU. Encargos inerentes à posse e fruição do imóvel. Descabida a cobrança das despesas de IPTU e condomínio após a restituição do imóvel. Agravo provido.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2239721-77.2019.8.26.0000; Relator (a): Pedro de Alcântara da Silva Leme Filho; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de Olímpia - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 07/02/2020; Data de Registro: 07/02/2020) (g.n.).

“Rescisão de compromisso de compra e venda de imóvel. Art. 300, NCPC. Tutela de urgência concedida para o retorno do imóvel à posse das agravantes, atribuindo-se a elas, em consequência, o pagamento de IPTU e taxas de condomínio. Direito do comprador à rescisão contratual. Discussão acerca da culpa pela rescisão que depende de dilação probatória, mas não obsta a devolução da posse às requeridas. Requisitos preenchidos. Recurso improvido.”

(TJSP; Agravo de Instrumento 2154997-77.2018.8.26.0000;
Relator (a): Maia da Cunha; Órgão Julgador: 4ª Câmara de
Direito Privado; Foro de Jundiaí - 5ª. Vara Cível; Data do
Julgamento: 04/09/2018; Data de Registro: 04/09/2018)
(g.n.).

Por todo o exposto, pelo meu voto, **DOU PROVIMENTO**
ao recurso, nos termos da fundamentação supra.

Ficam as partes advertidas quanto aos termos do artigo 1.026,
§ 2º, do CPC, para o caso de eventuais embargos de declaração protelatórios, cuja
multa não está abarcada pela gratuidade processual (artigo 98, § 4º, do CPC).

Para fins de prequestionamento e para se evitar incidentes
desnecessários, consideram-se prequestionadas todas as disposições legais discutidas
nos autos, sendo desnecessária a correspondente citação numérica. Nesse sentido, o
C.STJ estabelece que: “[...]São numerosos os precedentes nesta Corte que têm por
ocorrente o prequestionamento mesmo não constando do corpo do acórdão
impugnado a referência ao número e à letra da norma legal, desde que a tese
jurídica tenha sido debatida e apreciada.[...]”(REsp n. 94.852/SP, relator Ministro
Fontes de Alencar, relator para acórdão Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira,
Quarta Turma, julgado em 17/6/1999, DJ de 13/9/1999, p. 66.) (g.n.).

JÚLIO CÉSAR FRANCO

Relator