



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000349895

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2039582-02.2025.8.26.0000, da Comarca de Guarulhos, em que é agravante JAMILLY OLIVEIRA DE CASTRO, é agravado MARGEN ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES EIRELI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 34ª 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 GOMES VARJÃO (Presidente) E ANTONIO NASCIMENTO.

São Paulo, 9 de abril de 2025.

ISSA AHMED
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Voto nº: 39931

Agravo de Instrumento nº: 2039582-02.2025.8.26.0000

Comarca: Guarulhos – 10ª Vara Cível

Processo nº: 1063250-60.2024.8.26.0224

Agravante: Jamilly Oliveira de Castro

Agravada: Margen Engenharia & Construções

Juiz Prolator: Lincoln Antônio Andrade de Moura

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação de rescisão contratual c/c restituição de valores. Insurgência da agravante em face da decisão que determinou, de ofício, a retificação do valor da causa para que conste a totalidade do valor do contrato a ser rescindido; bem como indeferiu o pedido de antecipação dos efeitos da tutela jurisdicional. Irresignação que prospera. Valor da causa corretamente atribuído pela parte autora. Montante que deve representar o proveito econômico pretendido. Inteligência do artigo 292, II, do Código de Processo Civil. Preenchimento dos pressupostos insculpidos no artigo 300 do Código de Processo Civil a autorizarem a concessão da tutela antecipada. Tendo sido expressamente manifestada a pretensão da agravante de rescindir o contrato, em princípio, não haveria justificativa na continuidade de cobrança das parcelas. Súmula nº 01, desta C. Corte. Presença, ademais, do risco de dano grave e de difícil reparação à autora, sobretudo diante da possível negativação do seu nome junto aos órgãos de proteção ao crédito. Precedentes deste E. Tribunal de Justiça. Decisão reformada. **Recurso provido.**

Cuida-se de agravo de instrumento interposto por JAMILLY OLIVEIRA DE CASTRO, contra a r. decisão de fls. 92/96 que, nos autos da *ação de rescisão contratual c/c restituição de valores* ajuizada em face de MARGEN ENGENHARIA & CONSTRUÇÕES, indeferiu a tutela de urgência almejada, bem como determinou a retificação do valor da causa que *deverá corresponder à totalidade do valor do contrato a ser inteiramente rescindido* (R\$ 192.217,76), fixando o prazo de 15 (quinze) dias para que a autora proceda ao recolhimento da diferença das custas, *sob pena de extinção*

prematura do feito.

Na minuta de fls. 01/19, a agravante pugna pelo efeito suspensivo e ativo e, ao final, seja provido o recurso, reformando-se a decisão hostilizada, para *suspender a exigibilidade das parcelas contratuais*, determinando que a agravada se abstenha de incluir o nome agravante nos órgãos de proteção ao crédito; e *modificar o valor da causa, para que corresponda ao proveito econômico perseguido.*

Pugna pelo deferimento do efeito suspensivo; e o provimento do recurso ao final, reformando-se a decisão recorrida, para “*SUSPENDER a exigibilidade das parcelas contratuais, determinar que a Ré se ABSTENHA de incluir o nome das partes Agravante nos Órgãos de Proteção ao Crédito; e MODIFICAR o valor da causa, para que corresponda ao PROVEITO ECONÔMICO PERSEGUIDO.*” – (fl. 19).

Recurso tempestivo e sem recolhimento do preparo, diante do pedido de concessão dos benefícios da gratuidade da justiça formulado no agravo instrumental.

O pedido de efeito suspensivo foi deferido (fls. 144/145).

Não há oposição expressa ao julgamento virtual.

É o relatório.

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do agravo.

No r. *decisum* recorrido, o magistrado de primeiro grau consignou “*o valor da causa deverá corresponder à totalidade do valor do contrato a ser inteiramente rescindido.*”

Deste modo, determinou à autora, ora agravante, que, no prazo de 15 (quinze) dias, procedesse ao recolhimento da diferença das custas,

sob pena de extinção prematura do feito.

Respeitado o entendimento do i. magistrado *a quo*, a insurgência da agravante prospera.

Com efeito, o artigo 292, inciso II, do Código de Processo Civil, dispõe:

“Art. 292. O valor da causa constará da petição inicial ou da reconvenção e será:

(...)

II - na ação que tiver por objeto a existência, a validade, o cumprimento, a modificação, a resolução, a rescisão ou a rescisão de ato jurídico, o valor do ato ou o de sua parte controvertida.” (g.n.)

In casu, a parte autora pretende a resolução do “Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Unidade Autônoma e Outras Avenças” com a restituição dos valores pagos, indicando o montante de R\$23.042,21 (vinte e três mil e quarenta e dois reais e vinte e um centavos).

Referida monta representa exatamente o proveito econômico perseguido pela autora, portanto, consiste na “*parte controvertida*”, em perfeita consonância com o disposto no art. 292, inciso II, do CPC.

Acerca do tema, colha-se julgado deste E. Tribunal, **proferido em caso análogo** envolvendo a mesma empresa requerida:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL AJUIZADA PELOS ADQUIRENTES - VALOR DA CAUSA QUE DEVE CORRESPONDER AO MONTANTE

PRETENDIDO PELOS AUTORES A TÍTULO DE RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS, PORQUANTO CORRESPONDENTE AO PROVEITO ECONÔMICO PERSEGUIDO -RECONHECIMENTO CORREÇÃO, DE OFÍCIO, DO VALOR ATRIBUIDO À CAUSA PARA FAZÊ-LO CORRESPONDER AO VALOR TOTAL DO CONTRATO - NÃO CABIMENTO DECISÃO CASSADA - RECURSO PROVIDO.

(...) No caso, dado que a única questão que se apresenta para ser dirimida se refere à parcela que deverá ser restituída aos autores do total dos valores pagos em decorrência do compromisso de compra e venda firmado entre partes, o conteúdo patrimonial em discussão ou o proveito econômico perseguido, nos dizeres da lei, deve ser entendido senão como aquele correspondente ao montante que os autores pleiteiam lhes seja restituído.

Em assim sendo, há que prevalecer o valor originalmente atribuído pelos autores, não havendo razão, em suma, para elevá-lo ao valor total do negócio de compra e compra entabulado entre as partes.” - (Agravo de Instrumento nº 2357579-56.2024.8.26.0000; Relator: ANDRADE NETO; Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guarulhos; Data do Julgamento: 28/11/2024; Data de Registro: 28/11/2024) - (grifou-se).

Nesse mesmo sentido:

“Agravo de instrumento. Ação de resolução de compromisso de compra e venda. Decisão que determinou a correção do valor da causa para o importe do contrato. Valor que deve corresponder ao quantum controvertido, referindo-se, no

caso, ao proveito econômico almejado pelo autor. Precedentes. Decisão revista. Recurso provido.” - (Agravado de Instrumento nº 2329601-07.2024.8.26.0000; Relator: CLAUDIO GODOY; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Paulínia; Data do Julgamento: 12/02/2025; Data de Registro: 12/02/2025) - (grifou-se).

“Agravado de instrumento. Compra e venda de imóvel. Ação de rescisão contratual c.c. pedido de restituição de valores. Alteração, de ofício, do valor da causa e indeferimento de tutela antecipada. Valor da causa corretamente atribuído pelo autor. Montante que deve representar o proveito econômico pretendido. Aplicação do artigo 292, II, do Código de Processo Civil. A tutela de urgência de natureza antecipada será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo. Artigo 300 do Código de Processo Civil. Não evidenciada a presença de seus requisitos legais. Recurso parcialmente provido.” - (Agravado de Instrumento nº 2011680-50.2020.8.26.0000; Relator: CESAR LACERDA; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guarulhos; Data do Julgamento: 18/02/2020; Data de Registro: 18/02/2020) - (grifou-se).

Nessa linha intelectual, de rigor seja mantido o valor originalmente atribuído à causa pelos autores.

No mais, o julgamento do recurso se limita ao exame da presença ou não dos requisitos autorizadores da antecipação dos efeitos da tutela jurisdicional, vedado o exame da matéria de fundo do feito originário, sob pena de supressão de instância.

etapa procedimental, depreende-se o preenchimento dos pressupostos necessários à concessão da reclamada tutoria antecipada.

Na hipótese dos autos, manifestada a pretensão da agravante de rescindir o contrato, em princípio, não haveria justificativa na continuidade de cobrança das parcelas.

Conforme expressamente afirmado pela autora na exordial: *“Ou seja, o rompimento do vínculo é certo, de modo que a única discussão se dará no âmbito da culpa e dos valores justos a serem ressarcidos; em todo caso, o fato é que as partes não permanecerão mais vinculadas, sendo necessária a suspensão das parcelas do contrato, diante do risco de cobranças e negativas.”* (fl. 17)

Aliás, segundo entendimento já consolidado pela Súmula nº 01 deste E. Tribunal de Justiça:

“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.”

De igual modo, há perigo de dano irreparável, sobretudo diante da possível negativação do nome e dados da agravante junto aos órgãos de proteção ao crédito.

Em casos semelhantes, assim decidiu este Egrégio Tribunal de Justiça, como se retira das seguintes ementas:

“PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL.

AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE QUANTIA PAGA. TUTELA ANTECIPADA. PRETENSÃO VOLTADA À SUSPENSÃO DAS PARCELAS VENCIDAS E VINCENDAS E À VEDAÇÃO DE INSCRIÇÃO DO NOME DO AUTOR NOS ÓRGÃOS DE PROTEÇÃO AO CRÉDITO. ADMISSIBILIDADE PARCIAL, DIANTE DA INICIATIVA DO ROMPIMENTO, CABENDO O ACERTAMENTO RESPECTIVO NO CURSO DO PROCESSO. RECURSO PROVIDO. 1. Não há impedimento a que o autor, reconhecendo a impossibilidade de continuar o vínculo, adote a iniciativa de pleitear a resilição do contrato, possibilitando que o processo tenha curso para o acerto respectivo. 2. Justifica-se, então, o deferimento de tutela antecipada para se determinar a suspensão da exigibilidade das parcelas vencidas e vincendas e a vedação de inscrição do nome do recorrente nos órgãos de proteção ao crédito, pois já evidenciada a inviabilidade do seguimento da avença.” – (TJSP; Agravo de Instrumento nº 2093669-73.2023.8.26.0000; Relator: ANTONIO RIGOLIN; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Comarca de Mogi-Guaçu; Data do Julgamento: 06/06/2023; Data de Registro: 07/06/2023) – (grifou-se).

“AÇÃO DE RESCISÃO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM RESTITUIÇÃO DE VALORES – INDEFERIMENTO DO PEDIDO DE TUTELA PROVISÓRIA DE URGÊNCIA - Pedido de suspensão da cobrança das parcelas contratuais vencidas e vincendas e de vedação de inscrição da dívida em cadastros de proteção ao crédito - Possibilidade de suspensão da exigibilidade das

parcelas vencidas e vincendas, ressaltando a inequívoca pretensão de rescisão do contrato - Tutela de urgência concedida, nos termos do art. 300 do CPC - INDEFERIMENTO DA GRATUIDADE DA JUSTIÇA POSTULADO PELA AUTORA - Elementos que evidenciam a necessidade da benesse - Agravante que não auferiu vultosos rendimentos Art. 99, § 2º, do CPC/2015 Decisão reformada RECURSO PROVIDO.” - (TJSP; Agravo de Instrumento nº 2227060-61.2022.8.26.0000; Relator: ANGELA LOPES; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Comarca de São Paulo, Data do Julgamento: 19/12/2022; Data de Registro: 19/12/2022) – (grifou-se).

*“AGRAVO DE INSTRUMENTO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. Ação de Rescisão Contratual. Tutela de urgência pleiteada pela parte autora para determinar a suspensão da cobrança das parcelas, bem como que a ré se abstenha de negativar seu nome. Indeferimento na origem Irresignação. Cabimento. **Presentes os requisitos do art. 300 do CPC. Suspensão da exigibilidade das parcelas vencidas e vincendas. Possibilidade, ante o direito à rescisão do contrato, independentemente da concordância do vendedor. Súmula nº 01 do TJSP. Inadmissibilidade de inclusão do nome do comprador nos órgãos de proteção ao crédito, pois evidente o perigo de dano irreparável, tendo em vista as possíveis restrições de crédito a que o agravante estará sujeito caso seu nome seja negativado. Recurso provido.**” - (TJSP; Agravo de Instrumento nº 2016697-96.2022.8.26.0000; Relator: WALTER BARONE; Órgão Julgador: 24ª Câmara de Direito Privado; Comarca de Guariba, Data do Julgamento: 31/03/2022; Data de Registro:*

31/03/2022) – (grifou-se).

Nessa linha de raciocínio, evidenciados os requisitos para a concessão da tutela antecipada, de rigor a reforma do r. *decisum* agravado, para: (i) suspender o pagamento, pela autora, das parcelas referentes ao contrato de compra e venda que se pretende rescindir; e (ii) determinar que a agravada se abstenha de efetuar a inclusão do nome da agravante junto aos órgãos de proteção ao crédito, por débitos decorrentes do referido contrato.

Nessas bases, de rigor a reforma da r. decisão recorrida.

Maiores considerações sobre o direito *sub judice* devem ser feitas quando da análise do mérito pelo juízo de origem, no julgamento da demanda, sendo totalmente incabível tecê-las nesta oportunidade.

Ante o exposto, **DOU PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação.

ISSA AHMED
RELATOR