



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000353581

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2018757-37.2025.8.26.0000, da Comarca de São José dos Campos, em que são agravantes FERNANDA DA ROSA E OLIVEIRA e VALDINEI DE OLIVEIRA, é agravado AMOR I EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 25ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Negaram provimento ao recurso. V. U., de conformidade com o voto da Relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores HUGO CREPALDI (Presidente sem voto), JOÃO ANTUNES E ANA LUIZA VILLA NOVA.

São Paulo, 9 de abril de 2025.

MARY GRÜN
Relatora
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 37406

AGRV. Nº: 2018757-37.2025.8.26.0000

COMARCA: SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

AGTE.: FERNANDA DA ROSA E OLIVEIRA E OUTRO

AGDO.: AMOR I EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

Agravo de instrumento – Resilição contratual - Compromisso de compra e venda de imóvel - Indeferimento de tutela de urgência (imediata suspensão da exigibilidade das parcelas vencidas e vincendas e determinação para que seus nomes não sejam negativados) - Os agravantes omitiram que o pedido já havia sido indeferido - Não há óbice legal à negativação por dívida que deveria ter sido paga - Confirma-se decisão - Nega-se provimento ao recurso.

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento contra decisão que, em ação de resilição contratual (compromisso de compra e venda de imóvel) proposta por Fernanda da Rosa e Oliveira e outro em face de Amor I Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda., indeferiu tutela de urgência (imediata suspensão da exigibilidade das parcelas vencidas e vincendas e determinação para que seus nomes não sejam negativados).

Recorrem os autores.

Afirmam que há prova de que seus nomes serão negativados. Alegam que buscam o distrato e que o *“imóvel será devolvido pelo valor atualizado de mercado”* (fls. 4). Aduzem que há recusa da ré em *“operar o distrato amigável”* (sic) (fls. 13). Invocam as Súmulas 1 e 2 deste e. TJ.

Tempestivo, o recurso foi regularmente processado.

É o relatório.

Os autores alegam que não têm interesse na manutenção do contrato e que *“não há sentido em obrigar a parte Autoral em manter o pagamento das obrigações propter rem, tal como manter o lote limpo e, ainda, adimplir os pagamentos de IPTU”* (sic) (fls. 5).

Equivocado esse entendimento, pois o contrato ainda está vigente e, diante da alegada assunção de obrigações inerentes ao imóvel, conclui-se que os autores estão na posse.

Eles omitiram que o pedido de tutela de urgência já havia sido indeferido pela r. decisão de fls. 414/416 dos originais.

Eles pleitearam novamente a tutela de urgência diante de *“documento probatório de negativação”* (sic) (fls. 434 e 436 dos originais).

A r. decisão agravada considerou que:

“Não vislumbro presente os requisitos no caso em questão. Isto porque, em uma análise perfunctória, não fica claramente demonstrada a inexigibilidade do título levado a protesto. Os fatos são extremamente controversos. É notável que as partes firmaram contrato, e em tese, o valores cobrados são devido. Afastado, portanto, o requisito da verossimilhança necessário ao deferimento da liminar, ensejando assim, seja oportunizado à requerida o estabelecimento do contraditório, a fim de se garantir a mais adequada medida, especialmente porquanto se vislumbra a necessidade de instrução probatória” (fls. 438 dos originais).

O contrato está vigente e não há óbice à negativação por

dívida já vencida.

Por ora, não há nenhuma ilegalidade na recusa da ré em aceitar o distrato nos termos propostos pelos autores.

Os dispositivos legais mencionados nas razões deste recurso ficam prequestionados.

Esclarece-se, por fim, que a oposição de embargos declaratórios manifestamente protelatórios dará ensejo à aplicação da penalidade prevista no art. 1.026, §2º, do CPC/2015, porquanto a resistência ao resultado ora exposto deve ser ventilada através de recurso próprio.

Pelas razões expostas, nega-se provimento ao recurso.

MARY GRÜN

Relatora