



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Agravo de Instrumento nº 2098301-74.2025.8.26.0000

Registro: 2025.0000353674

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de **Agravo de Instrumento nº 2098301-74.2025.8.26.0000**, da Comarca de **São José dos Campos**, em que é **agravante ARIANE CORRÊA**, é **agravado MIRANTE CAMBUÍ EMPREENDIMENTOS E ASSESSORIA EMPRESARIAL EIRELI**.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da **38ª 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 Exmos. Desembargadores **SPENCER ALMEIDA FERREIRA (Presidente)** E **ANNA PAULA DIAS DA COSTA**.

São Paulo, 9 de abril de 2025.

LAVÍNIO DONIZETTI PASCHOALÃO
Relator
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Agravo de Instrumento nº 2098301-74.2025.8.26.0000

Órgão Julgador: **38ª Câmara de Direito Privado**

Agravo de Instrumento nº 2098301-74.2025.8.26.0000

Agravante: Ariane Corrêa

Agravado: Mirante Cambuí Empreendimentos e Assessoria Empresarial Eireli

Comarca: São José dos Campos

Juiz: Dr^(a). EDUARDO DE FRANCA HELENE

Justiça Gratuita

Voto nº 16824

AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C. RESTITUIÇÃO DE QUANTIAS PAGAS COM PEDIDO LIMINAR - Decisão que indeferiu tutela de urgência - **IRRESIGNAÇÃO DA AUTORA -** Pedido de concessão de EFEITO SUSPENSIVO ATIVO prejudicado, diante do julgamento da demanda alcançado pela análise meritória da causa - **TUTELA DE URGÊNCIA -** Pretensão de concessão - Cabimento - Rescisão de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel - Pretensão da autora de suspensão de exigibilidade de cobrança das parcelas vencidas desde o ajuizamento da ação e vincendas, bem como de abstenção de negativação de seu nome junto aos Órgãos de Proteção de Crédito - Presentes os requisitos do art. 300, do CPC/2015 - Direito do promitente comprador de pleitear a rescisão contratual, ainda que inadimplente - Incidência da Súmula nº 1 deste E. TJSP - Possibilidade, ademais, de retorno ao *status quo ante*, conforme a Súmula nº 3 deste E. TJSP - **DECISÃO REFORMADA - RECURSO PROVIDO, com determinação.**

VISTOS.

1. Trata-se de recurso de Agravo de Instrumento interposto contra a r. decisão proferida a fls. 289, nos autos da **AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C. RESTITUIÇÃO DE QUANTIAS PAGAS COM PEDIDO LIMINAR** (Proc. nº 1008345-79.2025.8.26.0577), pelo MM. Juiz da 4ª Vara

Cível do Foro da Comarca de São José dos Campos, Dr. HEITOR FEBELIANO DOS SANTOS COSTA, que indeferiu a tutela de urgência, nos seguintes termos:

*“Pesem, embora, os argumentos da parte autora, **reputo não presentes todos os requisitos legais ao deferimento da medida de urgência requerida.** Realmente, apesar da documentação apresentada, os fatos se apresentam controvertidos e somente podem ser melhor analisados sob o contraditório. Não há falar, destarte, em existência de elementos a evidenciar probabilidade do direito afirmado. Não vislumbro, igualmente, perigo de dano irreparável ou risco ao resultado útil do processo acaso não deferida liminarmente a medida. Além disso há risco de irreversibilidade da medida pleiteada e, consoante o disposto no artigo 300, §3º, do Código de Processo Civil, “A tutela de urgência de natureza antecipada não será concedida quando houver perigo de irreversibilidade dos efeitos da decisão”. **Posto isso, indefiro a medida de urgência.**” (g.n.)*

Busca a autora, ora agravante, a concessão do efeito ativo ao recurso. No mérito pugna pelo provimento do recurso com a reforma integral do decisum, confirmando-se de forma definitiva a tutela pretendida, determinado a imediata suspensão da exigibilidade e cobrança das parcelas contratuais vencidas e vincendas após o ajuizamento da ação (19/03/2025), bem como que a ré se abstenha de incluir seu nome junto aos Órgãos de Proteção de Crédito, sob pena de multa diária não inferior a R\$ 1.000,00 (mil reais).

Recurso tempestivo e preparado 9fls. 10/11).

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

2. Cumpre destacar, de proêmio, que resta prejudicado o pedido de concessão de efeito suspensivo ativo deduzido pela agravante, visto que alcançado pela análise meritória da causa, proferida no presente voto.

Depreende-se dos autos que ARIANE CORRÊA, ora agravante, ajuizou AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C. RESTITUIÇÃO DE QUANTIAS PAGAS COM PEDIDO LIMINAR (Proc. nº

1008345-79.2025.8.26.0577), em face de MIRANTE CAMBUÍ EMPREENDIMENTOS E ASSESSORIA EMPRESARIAL EIRELI, ora agravada, alegando, em síntese, que celebrou contrato particular de compromisso de compra e venda com a empresa ré para aquisição de lote de terreno, pelo valor de R\$ 156.000,00 (cento e cinquenta e seis mil reais), a ser pago com um sinal de R\$ 25.040,00 e 200 parcela de R\$ 1.971,90. Tece que em 02/11/2021 foi pactuado um termo aditivo onde se estabeleceu o parcelamento do saldo devido de R\$ 154.599,16 (cento e cinquenta e quatro mil, quinhentos e noventa e nove reais e dezesseis centavos), em 177 parcelas mensais e consecutivas de R\$1.843,08 (um mil, oitocentos e quarenta e três reais e oito centavos) com início em 20/12/2021, tendo ainda pago R\$ 3.500,00 a título de corretagem. Diz que apesar de estar pagando as parcelas há 5 anos, a ré ainda não entregou o loteamento. Fala que a até o momento pagou R\$ 179.165,74 (cento e nove mil, cento e sessenta e cinco reais e setenta e quatro centavos), sinal (R\$ 25.040,00), corretagem (R\$ 3.500,00), parcelas de 2020/2024 (R\$ 142.630,98) e janeiro e fevereiro de 2025 (R\$ 4.285,32), bem como IPTU (R\$ 3.7093,44). Especificamente em relação ao objeto recursal para imediata suspensão da exigibilidade das cobranças vincendas decorrentes da celebração do contrato que visa a rescisão por culpa exclusiva da empresa ré, bem como da cobrança de qualquer efeito moratório, judicial ou extrajudicial. Ao final, pugna pela procedência da ação confirmando-se de forma definitiva a tutela ora pretendia, a fim de declarar a inexigibilidade das parcelas contratuais, bem como a exclusão/proibição de negativação de seu nome, além da assunção dos encargos condominiais e tributos da unidade pela ré, a rescisão do contrato e a restituição dos valores pagos a título de parcelas de financiamento, IPTU, corretagem e taxa associativa, a serem aferidos na fase de liquidação de sentença, com correção a partir do desembolso de cada parcela e aplicação de juros moratório a partir da citação. Visa ainda a condenação da ré ao pagamento da multa em sentido inverso no importe de 10% sobre o valor atualizado do contrato.

Sobreveio, então, a r. decisão combatida, proferida nos exatos termos acima destacados.

É contra esta decisão que a autora, ora agravante demonstra seu inconformismo, interpondo o presente recurso de Agravo de

Instrumento.

Com o devido respeito ao entendimento do D. Juízo *a quo*, a irresignação comporta acolhimento.

Naturalmente prolatada à base de cognição sumária, a questão da tutela de urgência deve ficar circunscrita ao preenchimento dos respectivos pressupostos legais, sem se proceder a um exame aprofundado das teses suscitadas pela parte, sob pena tanto de pré-julgamento do mérito, quanto de supressão de instância, inadmitidos no ordenamento jurídico pátrio.

Com efeito, quanto à **probabilidade do direito** (*fumus boni iuris*), “*é necessária a verossimilhança fática, com a constatação de que há um considerável grau de plausibilidade em torno da narrativa dos fatos trazida pelo autor. É preciso que se visualize, nessa narrativa, uma verdade provável sobre os fatos, independentemente da produção de provas*”. Quanto ao **perigo de dano**, “*é aquele (i) concreto (certo), e não, hipotético ou eventual, decorrente de mero temor subjetivo da parte; (ii) atual, que está na iminência de ocorrer, ou esteja acontecendo; e, enfim (iii) grave, que seja de grande ou média intensidade e tenha aptidão para prejudicar ou impedir a fruição do direito. (Didier Jr., Fredie, Curso de Direito Processual Civil: Teoria da Prova, Direito probatório, Decisão, Precedente, Coisa Julgada e Tutela Provisória, 11.ed. – Salvador: Ed. Jus podivm, 2016, p.608/610).*

Cediço é que ninguém pode ser constrangido a manter um vínculo contratual que não queira, e que tal conduta extrapolaria a força obrigatória dos contratos, feriria a autonomia privada e macularia a livre manifestação da vontade.

Logo, nada há que impeça a rescisão unilateral, por desistência da compromissária compradora.

Na hipótese vertente, seu ato volitivo veio ainda legitimado por suposto descumprimento contratual pela empresa ré, sendo certo que ela ainda logrou êxito em comprovar que se encontrava adimplente até o ajuizamento da ação (fls. 226 dos autos de origem).

Agravo de Instrumento nº 2098301-74.2025.8.26.0000

Nesta esteira, presente o *fumus boni iuris*, na medida em que o compromissário comprador, ainda que fosse inadimplente, possui o direito de pleitear a rescisão contratual e reaver as quantias pagas.

A matéria está pacificada, tanto no âmbito do C. Superior Tribunal de Justiça, quanto neste Egrégio Tribunal de Justiça.

Nesse sentido, os enunciados da Súmula 543 do STJ, da Súmula 1 e da Súmula 3 desse Egrégio Tribunal:

Súmula 543: *Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento.*

Súmula 1: *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.*

Súmula 3: *Reconhecido que o compromissário comprador tem direito à devolução das parcelas pagas por conta do preço, as partes deverão ser repostas ao estado anterior, independentemente de reconvenção.*

A manutenção da exigibilidade das parcelas enseja risco de dano iminente e de difícil reparação à agravante, vez que poderá ocasionar ações de cobrança e a inclusão de seu nome no Cadastro de Inadimplentes pelo não pagamento de parcelas do preço de um contrato que está dando por resolvido

Ademais, eventual resolução do contrato, ensejaria o retorno das partes ao *status quo ante*, com devolução dos valores despendidos.

Neste sentido, já se manifestou este E.

Tribunal de Justiça:

*“AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação de rescisão contratual c.c. restituição de valores. Compromisso de compra e venda. Decisão que indeferiu tutela de urgência para suspensão da cobrança das parcelas vincendas do preço do imóvel. Inconformismo dos autores. **Suspensão das cobranças das parcelas vencidas e vincendas e despesas relativas ao imóvel. Pretensão que apresenta verossimilhança. Inteligência do artigo 300, CPC e da Súmula nº 1 do TJSP. Continuidade das cobranças e possibilidade de negativação suficientes a demonstrar o perigo de dano irreparável. Decisão reformada. Recurso provido.**” (g.n.)*

(Agravo de Instrumento nº 2163081-62.2021.8.26.0000, Rel. RÉGIS RODRIGUES BONVICINO, 21ª Câmara de Direito Privado, j. 29/07/2021, TJSP)

*“AGRAVO DE INSTRUMENTO - COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL - **INSURGÊNCIA CONTRA DECISÃO QUE INDEFERIU A TUTELA DE URGÊNCIA PARA SUSPENDER A EXIGIBILIDADE DAS PARCELAS VENCIDAS E VINCENDAS REFERENTE AO CONTRATO DISCUTIDO, BEM COMO PARA OBSTAR A NEGATIVAÇÃO DO NOME DO AUTOR - PRESENÇA DOS REQUISITOS DISPOSTOS NO ARTIGO 300 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL/2015 - DECISÃO REFORMADA - RECURSO PROVIDO.**” (g.n.)*

(Agravo de Instrumento nº 2225113-74.2019.8.26.0000, Rel. ERICKSON GAVAZZA MARQUES; 5ª Câmara de Direito Privado, j. 21/02/2020, TJSP)

Diante de tais considerações, a reforma da decisão é medida que se impõe a fim de que seja deferida a tutela de urgência formulada na Origem, para determinar que a ré suspenda exigibilidade das parcelas vencidas a partir da propositura da ação e as vincendas, bem como que se abstenha de efetuar a negativação do nome e dados da autora junto aos órgãos de controle e proteção ao crédito em decorrência de tais parcelas, sob pena de multa de R\$ 1.000,00 (mil reais) por cobrança indevida limitada a R\$ 10.000,00 (dez mil reais).

3. Pelo que, ante tais circunstâncias, em sendo este o entendimento dos demais, **VOTO pelo PROVIMENTO do recurso, com**



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Agravo de Instrumento nº 2098301-74.2025.8.26.0000

determinação.

LAVINIO DONIZETTI PASCHOALÃO
Relator