



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000356245

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2027789-66.2025.8.26.0000, da Comarca de Presidente Prudente, em que é agravante VANESSA GONÇALVES MARIN MARTINS, é agravado FAZENDA IMPERIAL SOL POENTE SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª 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 do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores SALLES ROSSI (Presidente), PEDRO DE ALCÂNTARA DA SILVA LEME FILHO E SILVÉRIO DA SILVA.

São Paulo, 10 de abril de 2025.

SALLES ROSSI
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Voto nº: 61.935

Agravo de Instrumento nº: 2027789-66.2025

Comarca: Presidente Prudente – 1ª Vara

1ª Instância: Processo nº 102145661/2024

Agte.: Vanessa Gonçalves Marin Martins

Agda.: Fazenda Imperial Sol Poente Empreendimentos Imobiliários Ltda.

EMENTA

AGRAVO DE INSTRUMENTO – COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE VALORES – TUTELA DE URGÊNCIA – Parcial deferimento (suspensão da exigibilidade das parcelas do contrato, bem como da negativação do nome da autora) – Recurso interposto por esta última, visando que a tutela de urgência abranja também a inexigibilidade das taxas de condomínio e IPTU – Não acolhimento – Suspensão da exigibilidade das prestações que não se estende às despesas condominiais e IPTU, até mesmo porque necessária a prévia resolução do negócio – Precedentes – Decisão mantida – Recurso improvido.

Cuida-se de Agravo de Instrumento interposto contra a r. decisão proferida em autos de Ação de Rescisão Contratual cumulada com Restituição de Valores que deferiu parcialmente a tutela de urgência para declarar a suspensão da exigibilidade das parcelas do contrato, bem como que a ré se abstenha de negativar o nome da autora, por força do mesmo negócio.

Recorre a agravantes, sustentando a necessidade de reforma parcial da r. decisão recorrida, no tópico que afastou a suspensão da cobrança das despesas condominiais e IPTU. Assevera que, quanto a estes, igualmente presentes os requisitos para a concessão da tutela de urgência, especialmente porque move em face da construtora ação diversa, pretendendo a rescisão do contrato, por não mais possuir interesse na avença.

Prossegue a recorrente dizendo que inexiste causa para que dela sejam exigidos os pagamentos das despesas condominiais e IPTU, diante da natureza "*propter rem*" destas, aguardando o provimento recursal para que seja estendida a tutela de urgência, deferida na integralidade.

O recurso foi recebido pelo despacho de fls. 11, sem a concessão do efeito postulado.

Contraminuta às fls. 16 e seguintes.

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

Em que pesem os reclamos da recorrente, reputo correta a r. decisão guerreada ao não estender a concessão da tutela de urgência para o pleito voltado à suspensão da exigibilidade das despesas condominiais e IPTU.

De fato, quanto a este tópico, ausentes os requisitos para a concessão da tutela de urgência por ela postulada (art. 300 CPC), notadamente a verossimilhança.

Aliás, a respeito desses requisitos, LUIZ FUX, na Obra "Tutela Antecipada", comenta às págs. 105 que:

“O art. 273, com sua nova redação, permite a tutela antecipada toda vez que a prova inequívoca convença o Juízo da verossimilhança (aproximação da verdade) da alegação de que o direito objeto do '*judicium*' submete-se a risco de dano irreparável ou de difícil reparação. Ambos os conceitos devem ser analisados à luz da pretensão de direito material e do princípio da especificidade, segundo o qual o ordenamento deve dar ao credor aquilo que ele obteria se a conduta devida fosse voluntariamente cumprida pelo

devedor. Em prol do prestígio do Judiciário, como atuante substitutivo do comportamento devido pelas partes, deve mesmo evitar que o credor sinta os efeitos do inadimplemento, aqui considerado como 'lesão' ingênere do direito do autor.”

Ao se falar dos requisitos do mencionado art. 273, o Professor KAZUO WATANABE, ao participar do Seminário do CPC e Suas Recentes Alterações - Tutela Antecipada Específica e Obrigações de Fazer e Não Fazer, ensina que:

“O juízo da verossimilhança é um juízo de probabilidade. O Juiz pode chegar a vários graus de probabilidade mais intenso, menos intenso, médio etc. MALATESTA, na classificação que apresenta à probabilidade mínima, chama de verossímil; à probabilidade média, de provável e à probabilidade máxima, de probabilíssima...

A expressão 'prova inequívoca' sabemos nós, não é muito feliz; mas ela foi adotada para substituir uma outra expressão que estava no texto primitivo, que era 'prova documental'...

Mas o que importa é constar que, ao se utilizar de expressões 'prova inequívoca' e 'juízo de verossimilhança', o legislador quis deixar claro que não se trata de *'fumus boni juris'* do processo cautelar...”.~

No caso em exame, inexistente causa para, ao menos neste momento processual, determinar a suspensão da cobrança de despesas de taxas associativas ou condominiais e também de IPTU, até mesmo porque, embora tenha a recorrente ajuizado ação em face da construtora (buscando a rescisão do contrato e já tendo obtido tutela de

urgência para suspensão da exigibilidade das parcelas vincendas), necessária a resolução do negócio. Até lá, devidas por ela tais despesas.

Nesse sentido:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. Tutela de urgência. Indeferimento. Compromisso de compra e venda. Pretensão à suspensão da cobrança das parcelas do negócio. Presença dos requisitos previstos no art. 300, do Código de Processo Civil quanto a a tais pedidos. Pretensão ainda de suspender as cobranças das taxas condominiais e administrativas incidentes sobre o imóvel. Ausência dos requisitos previstos no art. 300, do Diploma Processual Civil quanto a tais pedidos. Recurso parcialmente provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2392505-63.2024.8.26.0000; Relator (a): JAIRO BRAZIL; Órgão Julgador: 19ª Câmara de Direito Privado; Foro de Potirendaba - Vara Única; Data do Julgamento: 31/1/2025; Data de Registro: 31/1/2025).”

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação de rescisão contratual c.c restituição de quantias pagas. Compromisso de compra e venda de fração ideal de imóvel futuro. Decisão indeferiu tutela de urgência. Suspensão da cobrança de parcelas vencidas e vincendas e impedimento da negativação dos nomes dos autores. Cabimento. Requisitos do art. 300 do CPC presentes. Possibilidade de o compromissário comprador solicitar a rescisão do contrato, ainda que inadimplente, com suspensão do pagamento das parcelas. Súmula nº 1 do TJSP. Recurso provido. Suspensão do pagamento de IPTU e despesas condominiais. Descabimento. Decisão quanto à posse do imóvel depende da apreciação do pedido principal. Ausentes requisito do art. 300 do CPC. Recurso negado. Recurso provido em parte.” (TJSP, 13ª



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Câmara de Direito Privado, Agravo de Instrumento nº 2220845-98.2024.8.26.0000, rel. Des. FRANCISCO GIAQUINTO, j. 6.9.2024 v. u.).”

Fica, pois, mantida a r. decisão guerreada, em seus inteiros termos.

Isto posto, pelo meu voto, nego provimento ao recurso.

SALLES ROSSI

Relator