



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000360512

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2102919-62.2025.8.26.0000, da Comarca de Ibaté, em que é agravante MARCELO RONCHIN (JUSTIÇA GRATUITA), são agravados ATHIVA BRASIL EMPREENDIMENTOS MOBILIARIOS LTDA e MARCELO RONCHIN.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 30ª 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 MONTE SERRAT (Presidente), PAULO ALONSO E CARLOS RUSSO.

São Paulo, 11 de abril de 2025.

MONTE SERRAT

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2102919-62.2025.8.26.0000

Comarca: Ibaté (Vara Única)

Processo nº 1000067-54.2025.8.26.0233

Juiz: Enderson Danilo Santos de Vasconcelos

Agravante: Marcelo Ronchin

Agravada: Athiva Brasil Empreend Imobiliários LT

Voto nº 8.094

Agravo de instrumento – Ação de rescisão contratual c.c. pedido de devolução das parcelas pagas – Insurgência contra a decisão que deferiu o pedido de concessão de tutela de urgência para determinar que a ré se abstenha de cobrar as parcelas vincendas relativas ao contrato – Tutela que deve ser concedida em maior extensão, para determinar também que a ré não cobre as parcelas vencidas – Recurso provido.

Trata-se de agravo de instrumento interposto em face da r. decisão de fls. 76/77, que, nos autos de ação de rescisão contratual c.c. pedido de devolução das parcelas pagas, deferiu o pedido de concessão de tutela de urgência para determinar que a ré se abstenha de cobrar as parcelas vincendas relativas ao contrato.

Alega o autor, ora agravante, a necessidade de que haja também a suspensão das parcelas vencidas, ressaltando que uma vez declarado o desinteresse no negócio não faz sentido a continuidade do pagamento das prestações.

Recurso tempestivo e sem preparo, tendo em vista a gratuidade judiciária concedida em primeira instância (fls. 76).

É o relatório.

Inicialmente, cumpre ressaltar que como a ré

ainda não foi citada, e, portanto, a angularidade da relação processual não foi estabelecida, mostra-se dispensável a intimação da parte contrária para apresentação de contraminuta. Nesse sentido:

PROCESSO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. SUPOSTA OFENSA AO ART. 527 DO CPC/1973. PROVIMENTO DO AGRAVO DE INSTRUMENTO PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. RELAÇÃO PROCESSUAL NÃO EFETIVADA. INEXISTÊNCIA DE CITAÇÃO. AUSÊNCIA DE OBRIGATORIEDADE DA INTIMAÇÃO DO AGRAVADO PARA OFERECER RESPOSTA AO RECURSO. AGRAVO INTERNO DO ENTE ESTATAL A QUE SE NEGA PROVIMENTO. 1. A jurisprudência desta Corte Superior firmou entendimento segundo o qual não é obrigatória a intimação da parte contrária para apresentar contrarrazões ao Agravo de Instrumento que tenha por finalidade a concessão ou a revogação de medida liminar, na hipótese em que a relação processual ainda não foi efetivada pela citação (AgInt no RMS 49.705/PR, Rel. Min. GURGEL DE FARIA, DJe 6.2.2017; REsp. 1.583.092/RS, Rel. Min. HERMAN BENJAMIN, DJe 24.5.2016). 2. Agravo interno do Ente Estatal a que se nega provimento. (STJ; AgInt no AREsp n. 1.041.445/ES/ Rel. Min. Napoleão Nunes Maia Filho; Primeira Turma; J. em 13.5.2019).

Ultrapassada tal questão, vale destacar que, nos termos do art. 300 do Código de Processo Civil, “a tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a

probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo”.

No caso em tela, a pretensão é de resolução de contrato de compra e venda de imóvel, com pedido de devolução de valores. Embora não se desconheça a necessidade de os efeitos e a extensão da rescisão serem analisados quando do julgamento do mérito, a realidade é que, em havendo prova inequívoca da contratação e da pretensão de extinção da relação por parte do autor, não se afigura razoável a adoção de meios de cobrança na pendência do processo.

Isso porque já está assentado na jurisprudência desta Corte que os promitentes compradores têm o direito de pedir a rescisão do contrato e a restituição das quantias pagas. É o que dispõe a 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.”*

Ora, se o direito de rescindir o contrato independe da concordância da agravada, forçoso reconhecer que a discussão dos autos ficará restrita ao montante que deverá ser restituído ao agravante. Consequentemente, não faz sentido que, nesse ínterim, perdure a exigibilidade das prestações vencidas e vincendas do contrato, tampouco que o nome do agravante seja incluído nos órgãos de proteção ao crédito, o que certamente implica em possibilidade de dano irreparável ou de difícil reparação. Por outro lado, tais medidas não trarão qualquer prejuízo à agravada, sendo necessário ressaltar que nem mesmo há



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

perigo de irreversibilidade do provimento antecipado.

Por esse motivo, a tutela de urgência deve ser concedida em maior extensão para determinar que a ré se abstenha, também, de cobrar as parcelas vencidas relativas ao contrato.

Posto isso, **dou provimento** ao recurso.

MONTE SERRAT
Desembargador Relator