



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000364976

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2020289-46.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante JESSICA SILVA DOS SANTOS PEREIRA, é agravado CCISA48 INCORPORADORA LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 21ª 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 PAULO ALCIDES (Presidente) E ADEMIR BENEDITO.

São Paulo, 13 de abril de 2025.

FÁBIO PODESTÁ
Relator
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

AGRAVO DE INSTRUMENTO nº 2020289-46.2025.8.26.0000

AGRAVANTE: JESSICA SILVA DOS SANTOS PEREIRA

AGRAVADO: CCISA48 INCORPORADORA LTDA

COMARCA: SÃO PAULO

VOTO Nº 40244

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Rescisão contratual de compra e venda de imóvel – Decisão que indeferiu a tutela de urgência – Pretensão à sua reforma – Admissibilidade – Presentes os requisitos do art. 300, do CPC, bem como a reversibilidade da medida – Súmula nº 1 deste E. Tribunal de Justiça – Precedentes desta C. Câmara – DECISÃO REFORMADA – RECURSO PROVIDO.

Cuida-se de agravo de instrumento interposto por **JESSICA SILVA DOS SANTOS PEREIRA**, tirado contra a r. decisão copiada às fls. 157/158 (fls. 151/152 dos autos principais), que, em “*ação de rescisão contratual c/c devolução de parcelas pagas c/c pedido de tutela de urgência*” ajuizada pela agravante, indeferiu a tutela de urgência requerida.

Sustenta a agravante, em síntese, que: **(a)** se esforçou muito nessa nova etapa em sua vida e, apesar da boa fé em realizar a compra do imóvel, foram surpreendidos com a crise econômica superveniente (fl. 4, penúltimo parágrafo); **(b)** “*a continuidade da relação contratual com a construtora implica na possibilidade de persistirem cobranças que impactam negativamente a vida da Recorrente*” (fl. 6, terceiro parágrafo); e **(c)** “*existe a possibilidade de ter seu nome incluído em registros de proteção ao crédito, o que pode afetar negativamente sua capacidade futura de obter financiamentos ou realizar outras transações financeiras*”

importantes” (fl. 7, segundo parágrafo). Requer, assim, a concessão da tutela antecipada e, ao final, a reforma da r. decisão agravada, para que seja suspensa a cobrança das parcelas do contrato de compra e venda, vencidas e/ou vincendas, bem como, subsidiariamente, haja a suspensão do financiamento bancário e os juros de obra, e a não inclusão do nome da Agravante no cadastro de inadimplentes, sob pena de multa diária (fl. 11, “DOS PEDIDOS”).

Recurso tempestivo (fl. 161), isento de preparo, processado com a concessão da antecipação dos efeitos da tutela recursal (fl. 166, item 1), e não contraminutado (fl. 171).

É o relatório.

O recurso comporta provimento.

Trata-se, na Origem, de *ação de rescisão contratual c/c devolução de parcelas pagas c/c pedido de tutela de urgência*, na qual a autora afirma que “*devido a uma crise financeira, não será possível arcar com as parcelas do empreendimento ora discutido nesta ação*” (fl. 13, item I).

Com efeito, cumpre verificar, para apreciação do agravo de instrumento, se estão preenchidos os requisitos ensejadores da concessão da tutela de urgência, previstos no art. 300, do CPC, que estabelece:

“Art. 300. 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.”

E, na hipótese, a autora/agravante demonstrou o preenchimento de tais requisitos. Isso porque, não possui interesse na

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

manutenção do contrato, de modo que, independentemente da culpa pela rescisão da avença, há probabilidade do direito invocado, bem como perigo de dano, ante a possibilidade de restrição creditícia por inadimplemento contratual.

E, conforme Súmula n. 1, 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”.

Ademais, o provimento antecipatório possui total reversibilidade (art. 300, § 3º, CPC), estando presentes os requisitos necessários à concessão da tutela de urgência.

Nesse sentido, a jurisprudência desta C. Câmara:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. Compromisso de compra e venda de imóvel. Rescisão contratual cumulada com restituição dos valores pagos e indenização por benfeitorias e acessões. Inconformismo contra a decisão que indeferiu tutela de urgência para rescisão imediata do negócio com a suspensão da cobrança das parcelas vencidas e vincendas referentes ao preço do imóvel e determinação de que a ré se abstenha de incluir o nome do autor nos órgãos de proteção ao crédito. Concessão “inaudita altera parte”. Inviável a rescisão liminar. Probabilidade do direito evidenciada, porém, quanto à suspensão da exigibilidade das parcelas vencidas e vincendas diante do desinteresse da parte na manutenção da avença. Tutela deferida para determinar que a ré se abstenha de efetuar quaisquer cobranças inerentes ao contrato rescindendo, bem como se abstenha de lançar nome do autor no cadastro dos órgãos de proteção ao crédito, sob pena de multa diária. Súmula nº 1 do TJSP. Caso em que as obrigações remanescentes das partes, decorrentes da rescisão contratual, serão pontuadas ao final da demanda. Precedentes. Recurso provido”. (TJSP; Agravo de Instrumento 2069847-89.2022.8.26.0000; Relator Desembargador Décio Rodrigues; 21ª Câmara de Direito

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Privado; Dje: 24/05/2022, g.n.);

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação declaratória de rescisão contratual c.c. restituição de valores e indenização por danos morais. Decisão que indeferiu tutela de urgência. Inconformismo do autor. Compromisso de compra e venda de imóvel. Desistência pelo comprador. Antecipação de tutela de urgência para suspensão das cobranças das parcelas mensais e despesas relativas ao imóvel, bem como impossibilitar a inscrição do nome do autor no cadastro dos inadimplentes. 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”. (TJSP; Agravo de Instrumento 2078003-66.2022.8.26.0000; Relator Desembargador Régis Rodrigues Bonvicino; 21ª Câmara de Direito Privado; Dje: 15/07/2022, g.n.).

Logo, cabível a suspensão das parcelas vencidas e vincendas, referentes ao preço do imóvel, devendo a ré se abster de inscrever o nome da agravante nos órgãos de proteção ao crédito, no prazo de 48 horas, sob pena de incidir em multa diária de R\$ 500,00, limitada ao valor atribuído à causa nos autos principais (R\$ 6.276,58, fl. 29).

Ante o exposto, **DOU PROVIMENTO** ao agravo de instrumento, nos termos da fundamentação supra.

Observa-se que a oposição de embargos de declaração manifestamente protelatórios ensejará a condenação ao pagamento da multa prevista no § 2º do artigo 1.026 do Código de Processo Civil.

FABIO PODESTÁ

Relator