



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000370888

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2392267-44.2024.8.26.0000, da Comarca de Mogi-Mirim, em que é agravante ALISON MAICON ASSUNÇÃO VERZUTTI, é agravado OPMMR 04 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 6ª 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 RAMON MATEO JÚNIOR (Presidente sem voto), CESAR MECCHI MORALES E COSTA NETTO.

São Paulo, 15 de abril de 2025.

VITO GUGLIELMI
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 64.693

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2392267-44.2024.8.26.0000

RELATOR : DESEMBARGADOR VITO GUGLIELMI
AGRAVANTE : ALISON MAICON ASSUNÇÃO VERZUTTI
AGRAVADA : OPMMR 04 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE
LTDA
COMARCA : MOGI MIRIM – 2ª VARA

TUTELA ANTECIPADA DE URGÊNCIA.
COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL.
RESCISÃO IMEDIATA DO CONTRATO COM
RESTITUIÇÃO DA POSSE À RECORRIDA.
INADMISSIBILIDADE. CONTRATO COM PACTO
ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA,
OBEDECENDO A DISCIPLINA PRÓPRIA. AUSÊNCIA
DA PROBABILIDADE DO DIREITO ALEGADO.
DECISÃO MANTIDA. RECURSO IMPROVIDO.

1. Trata-se de agravo de instrumento interposto contra decisão que, em ação de rescisão de compromisso de compra e venda, indeferiu o pedido de imissão da requerida na posse do bem, dada a ausência de citação.

O agravante aduz que se encontram presentes os requisitos autorizadores da medida. Pontua que a rescisão do contrato é direito do consumidor e que nada justifica a manutenção dos encargos pela posse precária

sobre o bem. Diz que não se pode aguardar o desfecho da sentença para continuar responsável pelas aludidas despesas. Argumenta que a restituição da posse à recorrida minimiza os impactos negativos oriundos do desfazimento do negócio. Menciona jurisprudência a seu favor. Conclui pela reforma.

Foi indeferida a atribuição de efeitos ativo e suspensivo ao recurso (fl. 24).

Contraminuta às fls. 30/35.

É o relatório.

2. Cuida-se de agravo de instrumento tirado contra decisão que, em ação de rescisão de compromisso de compra e venda, indeferiu o pedido de imissão da requerida na posse do bem, dada a ausência de citação.

Sem embargo das razões expostas, o recurso não merece acolhida.

Vê-se hipótese em que o agravante celebrou contrato de compra e venda de imóvel, pelo preço de R\$ 71.543,81 (fls. 31/55 dos autos originários); e, em razão de seu superveniente desinteresse em prosseguir com o contrato, requereu a concessão de tutela provisória de urgência para suspender a exigibilidade das parcelas contratuais e determinar a imediata restituição da posse do bem à recorrida.

Tem-se, portanto, no caso em exame, caso de resolução contratual por desistência do próprio adquirente.

Cumpre analisar se a concessão da tutela antecipada era mesmo devida.

E a resposta, no caso, só pode ser negativa.

Como já tive a oportunidade de frisar em julgamentos anteriores, nunca é demais lembrar, a concessão da tutela de urgência augura dois pressupostos básicos: i) a probabilidade do direito e ii) o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo. Tais requisitos são aditivos, o que significa que na ausência de um deles deve ser indeferido o pedido.

O primeiro, com efeito, acaba altamente comprometido, uma vez que, até que se demonstre o contrário, a presunção é pela

legalidade da cobrança e das consequências respectivas, uma vez que o contrato permanece válido.

Tampouco se poderia cogitar da possibilidade de dano irreparável ou de difícil reparação, porque o exercício regular de um direito a tanto não conduz. Se algum dano, ademais, advier, decorrerá da inadimplência da própria parte recorrente.

De mais e mais, e o que importa sumamente para o indeferimento da tutela de urgência pleiteada, note-se que o negócio jurídico em comento se trata de compra e venda de imóvel com pacto adjeto de alienação fiduciária (fls. 31/55 dos autos originários), não singelo compromisso de compra e venda de imóvel, que autorizaria a aplicação das regras gerais atinentes à rescisão.

Nessa perspectiva, havendo a cláusula fiduciária, deve-se seguir o procedimento específico pactuado, não havendo que se cogitar da solução usualmente aplicada para a rescisão de contratos de compromisso de compra e venda de imóvel, visto que a regra geral, aqui, cede ante a disciplina específica trazida pela regra especial.

Não se quer com isso dizer – fique bem claro – que a ação, por seu fundamento, seja procedente. Apenas que, nesta fase preliminar e em sede de cognição sumária, não se encontram presentes os requisitos para a concessão da tutela de urgência pleiteada.

Claro, assim, que, os dois requisitos necessários à concessão da tutela provisória não se configuraram.

Dessa maneira, fica mantida a decisão de primeiro grau.

3. Nestes termos, nega-se provimento ao recurso.

Vito Guglielmi

Relator