



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000370766

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2383572-04.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que são agravantes CREISLER SANCHEZ e MARISA FRANCO SANCHEZ, são agravados VILLA TERRAÇO ASTURIAS EMPREENDIMENTO SPE LTDA e VILLA INCORPORACOES LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 35ª 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 ANA MARIA BALDY (Presidente), MARRONE SAMPAIO E FLAVIO ABRAMOVICI.

São Paulo, 15 de abril de 2025.

ANA MARIA BALDY
Relator
Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2383572-04.2024.8.26.0000

Agravantes : Creisler Sanchez e outro.
Advogada : Andressa Petit Marchi.
Agravado : Villa Terraço Asturias Empreendimento SPE LTDA.
Agravado : Villa Incorporacoes Ltda.
Comarca: São Paulo
Voto nº 22216

gdv

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação de rescisão de promessa de compra e venda de imóvel c.c. restituição das quantias pagas. Decisão que indeferiu a liminar, que buscava suspender a exigibilidade das parcelas contratuais, bem como, determinar que as rés se abstivessem de negativar o nome dos autores. **Inconformismo dos autores.** Análise exclusiva sob o aspecto dos elementos do artigo 300/CPC. Possibilidade de suspensão da exigibilidade das parcelas vincendas, bem como de determinar que as rés se abstenham de negativar o nome dos agravantes perante os Órgãos de Proteção ao Crédito. Incidência da Súmula nº 01 do TJSP. Decisão reformada. **RECURSO PROVIDO.**

Trata-se de agravo de instrumento contra a r. decisão que, em ação de rescisão de compromisso de compra e venda de imóvel, indeferiu a liminar, que buscava suspender a exigibilidade das parcelas contratuais, bem como, determinar que as rés se abstivessem de negativar o nome dos autores perante os Órgãos de Proteção ao Crédito, sob pena de multa diária de R\$ 10.000,00.

Inconformados, os autores sustentam que a ação foi proposta devido aos reiterados descumprimentos contratuais por culpa exclusiva das agravadas, visto que até o momento as obras do empreendimento “Villa Terraço” sequer foram iniciadas, mesmo tendo se passados mais de 29 meses da data prometida para o início da construção. Afirmam que estão em dia com suas obrigações e que, diante da patente descumprimento contratual, buscam resolver o contrato, de modo que, não faz sentido que continuem pagando os valores para as rés. Pontuam que o cancelamento do contrato é um direito potestativo dos

consumidores, e que a única discussão se dará no âmbito da culpa pela rescisão e dos valores a serem restituídos. Requerem a reforma da r. decisão, com a concessão da liminar.

O recurso foi regularmente processado, com atribuição do efeito ativo, para suspender a exigibilidade das parcelas vincendas e para que as rés se abstenham de realizar os respectivos apontamentos nos cadastros de proteção ao crédito em relação a estas, sob pena de multa diária de R\$ 500,00, limitada a R\$ 5.000,00. (fls. 51/52).

Dispensada a apresentação de contraminuta, tendo em vista que a parte agravada ainda não tinha sido citada.

É O RELATÓRIO.

O recurso merece provimento.

Na espécie, a pretensão é de rescisão do contrato de promessa de compra e venda de imóvel cumulada com pedido de devolução dos valores, e com pedido liminar de suspensão das parcelas vincendas, impedindo-se a negativação do nome dos autores.

Conforme reiterados precedentes, a manutenção da exigência dos pagamentos das prestações vincendas, quando se pleiteia a rescisão de um contrato não é razoável. Tampouco, a inclusão do nome dos compradores no cadastro de inadimplentes, referente às mesmas.

Assim, havendo prova inequívoca da contratação, a suspensão da exigibilidade da obrigação vincenda é medida que se impõe.

Ademais, a probabilidade do direito proveio do estabelecido pela Súmula n. 1 deste Egrégio Tribunal de Justiça, aplicável aos caso:

Súmula n. 1 do TJSP: O compromissário comprador de imóvel, mesmo inadimplente, pode pedir a rescisão do contrato e reaver as quantias pagas,

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

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.

De resto, existindo o fundado receio de dano em razão de eventual restrição creditícia, a concessão da tutela de urgência é necessária, conforme os requisitos do art. 300 do Código de Processo Civil¹.

A propósito:

Agravo de Instrumento. Ação de rescisão de compromisso de compra e venda de imóvel c/c restituição de quantias pagas. Decisão que indeferiu antecipação de tutela. Insurgência. Possibilidade de suspensão das cobranças das parcelas vincendas do contrato e de se obstar a inclusão de dívidas em órgãos de proteção ao crédito. Agravo provido.

(TJSP; Agravo de Instrumento 2200285-09.2022.8.26.0000; Relator (a): Moraes Pucci; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro de Cubatão - 3ª Vara; Data do Julgamento: 01/12/2022; Data de Registro: 01/12/2022

ANTECIPAÇÃO DE TUTELA - RESCISÃO CONTRATUAL - CESSÃO DE DIREITO DE OCUPAÇÃO DE UNIDADE HABITACIONAL HOTELEIRA EM SISTEMA DE TEMPO COMPARTILHADO (TIME SHARING) - SUSPENSÃO DA EXIGIBILIDADE DE PARCELAS VINCENDAS - POSSIBILIDADE - CAUÇÃO - NECESSIDADE - RECURSO DESPROVIDO. A existência de cláusula resolutória unilateral e a notificação extrajudicial comunicando à outra parte o desinteresse na continuidade da relação negociai constituem provas inequívocas indutoras de verossimilhança do direito à rescisão contratual pretendida. Já o "penculum in mora" está concretizado no risco de negativação do nome do acionante nos órgãos de proteção ao crédito, em razão de inadimplemento da obrigação contratual assumida. Restando evidenciados o direito e a urgência (CPC, art 273, caput, I), admissível a antecipação da tutela tendente à suspensão da exigibilidade das prestações vincendas, condicionada, contudo, a prestação de caução no valor d cláusula penal prevista no contrato (20% do valor nominal d contrato), excluído deste montante os valores efetivamente quitados

(TJSP; Agravo de Instrumento 0267161-34.2009.8.26.0000; Relator (a): Clóvis Castelo; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/11/2009; Data de Registro: 15/12/2009)

Outrossim, não se verifica risco de irreversibilidade desta medida, uma vez que, em eventual improcedência do pedido ao final, o prejuízo dos agravados será meramente patrimonial e passível de recomposição pecuniária, inexistindo, assim, a vedação do § 3º do art. 300 do CPC.

¹ 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.

Desse modo, de rigor o provimento do recurso.

De toda forma, para viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e especial, considero prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando o pacífico entendimento do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida (EDROMS 18205 / SP, Ministro FELIX FISCHER, DJ 08.05.2006 p. 240).

Ante o exposto, pelo meu voto **DOU PROVIMENTO** ao agravo de instrumento, para conceder a tutela antecipada, no sentido de suspender a exigibilidade das parcelas vincendas, bem como, para determinar que as rés se abstenham de incluir o nome dos autores/agravantes nos cadastros de proteção ao crédito, sob pena de multa diária de R\$ 500,00, limitada a R\$ 5.000,00.

ANA MARIA BALDY
Relatora