



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro:2025.0000376086

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de **Agravo de Instrumento nº 2085980-07.2025.8.26.0000**, da Comarca de Birigüi, em que é agravante Diego Tadeu Mendes da Silva e agravado Fermiano & Baggio Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte 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) e PEDRO DE ALCÂNTARA DA SILVA LEME FILHO.

São Paulo, 16 de abril de 2025.

BENEDITO ANTONIO OKUNO
Relator

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2085980-07.2025.8.26.0000

Agravante: Diego Tadeu Mendes da Silva

Agravado: Fermiano & Baggio Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda

Comarca: Birigüi

Assunto do Processo: Compra e Venda

Voto nº 16014

DIREITO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONTRATOS - Agravo de instrumento contra decisão que indeferiu tutela de urgência para suspender exigibilidade das parcelas de contrato de compra e venda, impedir inscrição dos compradores nos cadastros de proteção ao crédito e obrigar apresentação de extratos de pagamentos. Alegação de inadimplemento contratual da vendedora, com atraso de mais de dois anos na entrega das obras de infraestrutura do loteamento, causando desvalorização da área. Evidência da probabilidade do direito do autor, que pode pleitear rescisão do contrato, conforme Súmula nº 1 deste Tribunal. Possibilidade de inscrição do nome do devedor em órgãos de proteção ao crédito acarreta prejuízo aos autores, conforme Súmula 543 do STJ. Exibição dos documentos – ausência de indícios de risco de perecimento da prova, que pode aguardar o momento oportuno para a produção. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

Agravo de instrumento interposto contra decisão que indeferiu o pedido de tutela de urgência para suspender a exigibilidade das parcelas do contrato de compra e venda, impedir a inscrição do nome dos compradores nos cadastros de proteção ao crédito e impor à requerida a obrigação de apresentar os extratos de pagamentos já efetuados.

O agravante alega que há o notório inadimplemento

contratual da vendedora, que atrasou em mais de dois anos a entrega das obras de infraestrutura do loteamento, provocando desvalorização da área. Afirma que, mesmo após a conclusão das referidas obras, a requerida não expediu comunicação formal sobre a liberação da área para obras.

Pede, ainda, que a agravada seja compelida a apresentar os extratos detalhados dos pagamentos realizados pelo agravante.

É o relatório.

Nos termos do art. 300, *caput*, do CPC:

“A tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo”.

Destaca-se que esta decisão se restringe a avaliar os critérios exibidos pelo citado artigo 300 do Código de Processo Civil, não entrando em questões diretamente relacionadas ao mérito da demanda.

É o caso de provimento parcial do agravo.

Evidencia-se, neste início de conhecimento da causa, a probabilidade do direito do autor, que pode pleitear a rescisão do contrato, conforme entendimento da Súmula nº 1 deste Tribunal:

“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”.

Ainda, como o comprador desistente tem direito à devolução parcial dos valores pagos, consoante Súmula 543 do STJ, a eventual

cobrança das parcelas vencidas e vincendas pode configurar onerosidade excessiva ao consumidor, que não pretende mais continuar com o negócio.

Acrescente-se também que a possibilidade de inscrição do nome do devedor em órgãos de proteção ao crédito acarreta evidente prejuízo aos autores, tendo em vista que sofrerão as consequências da publicidade negativa, em razão do contrato cuja rescisão é por eles pretendida.

Assim, é de deferir a tutela para suspender a exigibilidade das parcelas do contrato de compra e venda e impedir a inscrição do nome dos compradores nos cadastros de proteção ao crédito.

Já no caso do pedido de exibição dos extratos de pagamento, não há como deferir a antecipação pretendida. Não há evidências de risco de perecimento da documentação, que poderá ser solicitada no curso da demanda, caso o Juiz julgue a medida pertinente.

Ante o exposto, pelo meu voto, DOU PROVIMENTO PARCIAL AO RECURSO.

BENEDITO ANTONIO OKUNO
Relator