



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000380564

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2106641-07.2025.8.26.0000, da Comarca de Avaré, em que é agravante WALDIR RODRIGUES FILHO, são agravados LALIM PARTICIPAÇÕES LTDA. e AGUA BURRINHO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 36ª 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 LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente sem voto), PEDRO BACCARAT E WALTER EXNER.

São Paulo, 17 de abril de 2025.

ARANTES THEODORO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

AGRAVO DE INSTRUMENTO 2106641-07.2025.8.26.0000
AGRAVANTE Waldir Rodrigues Filho
AGRAVADAS Lalim Participações Ltda. e outra
COMARCA Avaré - 2ª Vara Cível

VOTO Nº 52.263

EMENTA – Ação de rescisão de compromisso de compra e venda de imóvel. Tutela de urgência destinada a suspender a exigibilidade dos valores devidos pela autora. Descabimento. Não preenchimento dos requisitos do artigo 300 do CPC. Contrato que gera seus naturais efeitos enquanto não vier a ser rescindido. Razoável, porém, obstar a que as rés enviem o nome da autora a cadastro de devedores enquanto perdurar a demanda. Recurso parcialmente provido.

Cuida-se de agravo de instrumento tirado de decisão que, em autos de ação de rescisão de compromisso de compra e venda de imóvel, indeferiu pedido de tutela antecipada destinada a suspender a exigibilidade das parcelas vencidas e vincendas e impedir a negativação do nome do autor.

O agravante insiste naquela medida.

Assim, ele diz que a relação entre as partes é regida pelo Código de Defesa do Consumidor, já que se encontra em posição de vulnerabilidade frente ao fornecedor e que o direito à concessão da tutela provisória de urgência está respaldado pela evidência de que a continuidade dos pagamentos no decorrer do processo agrava o valor a ser reembolsado, o que poderia resultar em danos irreparáveis ao consumidor.

Ao lado disso, o recorrente aponta que a manutenção das parcelas pode inviabilizar a satisfação futura da execução

e destaca a presença dos requisitos legais necessários para a concessão da medida, afirmando que a não concessão da tutela pode resultar em danos irreparáveis e que a suspensão das parcelas a vencer é essencial para evitar o agravamento do prejuízo.

Ao agravo foi negado efeito suspensivo.

É o relatório.

O agravo se volta contra despacho inicial, isto é, lançado em processo no qual ainda não houve citação, particularidade que dispensa a intimação das demandadas para responder o recurso.

Consigne-se, ainda, que ante a noticiada urgência da situação e o fato de não ser possível incluir o presente recurso na próxima sessão presencial, a bem da brevidade o julgamento se dá por meio virtual.

Pois bem.

Conforme o sistema da lei, a tutela de urgência, seja de natureza antecipatória, seja de natureza cautelar, pressupõe a presença de “*elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo*” (artigo 300, caput, do CPC).

Em concreto, contudo, verdadeiramente não se podia reputar presente aquela conjugação de pressupostos, ao menos para todos os fins indicados pelo recorrente.

Realmente, o fato objetivo é que o contrato continua em vigor e que tal situação persistirá enquanto a ação não for em definitivo julgada na linha postulada pelo autor, o que impõe dizer que até que isso ocorra as obrigações nele previstas continuam de lado a lado exigíveis.

Destarte, apesar do esforço argumentativo do recorrente, forçoso é reconhecer não configurada a fumaça do direito de vir ele a prontamente deixar de pagar as prestações a que no contrato se obrigou.

No entanto, ainda assim mostrava-se razoável obstar o envio do nome do recorrente a cadastro de devedores pelo não pagamento de débitos contratuais enquanto perdurar a demanda.

Afinal, a negativação teria pronto e irreversível efeito deletério no conceito social do promovente, com reflexos nas operações de crédito, bancárias e comerciais.

Assim, sopesados os riscos de cada parte com a concessão ou denegação daquela medida, evidente que mais expressivos seriam os do autor caso fosse mantida a possibilidade de inclusão de seu nome no cadastro de devedores.

As requeridas, de seu lado, dano algum sofreriam com a vedação à negativação, eis que elas não ficariam obstadas de proceder à cobrança de seus haveres.

Por isso, confirma-se a decisão judicial no ponto em que negou o pedido de suspensão da exigibilidade das parcelas previstas no contrato, mas fica agora deferida a tutela de urgência tão só para proibir as rés de enviarem o nome do autor a cadastro de devedores enquanto perdurar a demanda.

Em suma, o recurso é parcialmente provido.

(assinado digitalmente)

ARANTES THEODORO

Relator