



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000385766

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2038787-93.2025.8.26.0000, da Comarca de Campinas, em que é agravante RILDA MARA PEREIRA DIAMANTINE, é agravado COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CAMPINAS - COHAB.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 5ª 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 JOÃO BATISTA VILHENA (Presidente sem voto), J.L. MÔNACO DA SILVA E MOREIRA VIEGAS.

São Paulo, 22 de abril de 2025.

EMERSON SUMARIVA JÚNIOR

relator

Assinatura Eletrônica

Voto nº 9328

Agravo de Instrumento nº 2038787-93.2025.8.26.0000

Comarca: Campinas

Agravante: Rilda Mara Pereira Diamantine

Agravado: Companhia de Habitação Popular de Campinas - Cohab

Juiz(a): Dr./Dra. Fabio Varlese Hillal

Agravo de Instrumento. Promessa de compra e venda. Ação de rescisão contratual cc. restituição de valores. Tutela de urgência indeferida. Recurso da demandante. Pleito de suspensão da exigibilidade das parcelas vincendas do contrato, bem como dos efeitos e penalidades. Possibilidade. Cabível a resilição da promessa de compra e venda por iniciativa do compromissário comprador. Inteligência da Súmula nº 01 do TJSP. Precedentes desta Corte. Requisitos do artigo 300, do Código de Processo Civil preenchidos. Decisão reformada. Recurso provido.

Trata-se de agravo de instrumento interposto em face da r. decisão de fls. 10/11 destes autos, proferida na ação de rescisão contratual cc. restituição de valores, que indeferiu a tutela de urgência à autora para suspensão imediata da cobrança das parcelas vincendas do contrato, bem como efeitos e penalidades.

Irresignada, insurge-se a agravante alegando, em síntese, que, diante da impossibilidade de construção no lote adquirido da ré, manifestou vontade de rescindir o contrato, sendo indeferida a tutela de urgência. Argumenta que presente a probabilidade do direito, eis que cabível a possibilidade de rescisão unilateral do contrato. Diz que o perigo da demora consiste nos efeitos negativos que podem advir no não pagamento das parcelas, como a negativação da dívida. Cita jurisprudência e requer a reforma da decisão recorrida.

Recurso tempestivo, dispensado do preparo e processado em seus regulares efeitos.

Contraminuta, fls. 19/22.

Não há oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Narra a inicial, em suma, que a autora pretende a rescisão do contrato em razão do descumprimento da Ré em entregar à autora terreno passível de edificação, bem como reparação material e moral por todo prejuízo e abalo causado em decorrência da inviabilidade do bem adquirido localizado sob uma mina-d'água. Assevera que no início do ano de 2020, a autora foi chamada pela ré para realizar a medição do terreno. Contudo, não foi possível dar início à construção, devido ao surgimento da pandemia de COVID-19 que assolou o país, e foi orientada pela ré a esperar, mas que ficou estabelecido que a autora se obrigaria a edificar no citado lote de terreno no prazo máximo de 2 (dois) anos a contar da assinatura do contrato em 15 de setembro de 2020, sendo impossível de se cumprir. Argumenta que a existência da mina d'água inviabiliza totalmente a construção no terreno, pois este se encontra totalmente impróprio para a finalidade apresentada de modo que requer a rescisão contratual com a restituição dos valores pagos, com correção e juros, bem como indenização por danos morais no valor de R\$ 20.000,00 e em sede de tutela de urgência, a suspensão imediata das cobranças das parcelas vincendas do contrato em questão bem como seus efeitos e penalidades.

Foi proferida a decisão recorrida, que segue:

“Em que pese a manifestação da autora, é o caso de indeferir a tutela pleiteada. Não há qualquer documento nos autos que indique a impossibilidade de construção no terreno. A probabilidade do direito não está clara”.

Respeitando o entendimento do MM. magistrado *a quo*, o recurso comporta provimento.

A concessão da tutela de provisória de urgência, consoante disposição do art. 300, do CPC, exige a presença de *“elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo”*, observando-se que a medida *“não será concedida quando houver perigo*

de irreversibilidade dos efeitos da decisão” (§ 3º).

Isso, porque a tutela provisória de urgência pode ser satisfativa ou cautelar, e, para os dois casos, deve ser comprovada a presença de dois requisitos. O primeiro é a probabilidade do direito, e o segundo, a do perigo de dano ou de ilícito, ou ainda, de comprometimento da utilidade do provimento final.

Da análise dos autos, observados os limites de cognição do recurso, temos que tais requisitos se fazem presentes, pois é um direito potestativo da parte em requerer a rescisão do contrato firmado ao fundamento de que *“trata-se de nítido vício redibitório, uma vez que o terreno possui um vício oculto, que o torna impróprio para os fins pelos quais foi adquirido, qual seja, de realizar nele a construção de uma casa própria pela autora”*, e requerer a suspensão da exigibilidade das parcelas vincendas, bem como obstar os efeitos negativos do não pagamento da dívida .

O enunciado da Súmula nº 01 deste E. Tribunal de Justiça é claro ao dispor que *“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”*.

No caso dos autos, o pedido deduzido na inicial está escudado no argumento de descumprimento contratual e ainda no direito potestativo à rescisão por parte do comprador. Disso decorre a inexistência de razão plausível para negar, neste momento processual, a suspensão da exigibilidade do pagamento das parcelas.

Além disso, *“Nos termos do disposto no art. 53 do Código de Defesa do Consumidor, os adquirentes do bem têm o direito de pedir a resolução do instrumento contratual, motivada ou imotivadamente. Na prática, possuem o direito de se arrepender do negócio a qualquer tempo e obter de volta o que pagou, com as deduções de praxe. Portanto, não se mostra razoável que sejam cobrados ou tenham seu nome negativado, ou seja, não se mostra plausível a manutenção do perigo de dano, se a solução final ser-lhes-á favorável, diga-se, ao menos em relação à*

pretensão de rescisão”¹.

Para corroborar com o entendimento, julgados deste Tribunal:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação declaratória de nulidade e rescisão contratual cumulada com pedido de restituição de pagamentos e pedido liminar de tutela de urgência. Decisão que deferiu a tutela pleiteada para o fim de determinar que as rés abstenham-se de inscrever o nome da autora nos órgãos de proteção ao crédito, ou o retirem, referente ao contrato objeto da presente, bem como suspendam a cobrança das parcelas de referido contrato e os descontos efetuados em seu cartão de crédito, até que se decida definitivamente a ação, sob pena de multa diária de R\$ 500,00 incidente a partir do momento em que comprovado o descumprimento da ordem judicial, até o limite de R\$ 70.000,00. Insurgência. Inadmissibilidade. Presença dos requisitos legais a justificar a concessão da tutela provisória de urgência. Art. 300, caput, do CPC. Indícios da presença de abusividade no contrato firmado entre as partes, em violação a dispositivos do Código de Defesa do Consumidor, o que autoriza, diante do perigo de dano em caso de manutenção das cobranças, o deferimento da tutela pretendida. Decisão mantida. Recurso não provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2224386-47.2021.8.26.0000; Relator Helio Faria; Órgão Julgador: 18ª Câmara de Direito Privado; Foro de Campinas - 10ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 25/01/2022; Data de Registro: 25/01/2022).

TUTELA PROVISÓRIA. Indeferimento. Desacerto. Compromisso de venda e compra. Possibilidade de suspender a exigibilidade das parcelas vencidas e vincendas do preço, à vista das circunstâncias do caso concreto. Possível a rescisão de compromisso de venda e compra por iniciativa do adquirente, fundada na impossibilidade financeira superveniente. Precedentes do STJ. Inteligência da Súmula nº 01 desta Corte. O pedido inicial se escuda justamente no argumento de impossibilidade econômica do adquirente, e disso decorre a inexistência de razão plausível para negar neste momento a suspensão da exigibilidade saldo devedor remanescente do preço. Vedada, ainda, a prática pela ré de

¹ (Agravo de instrumento 2021133-06.2019.8.26.0000; 2ª Câmara de Direito Privado; Des. Rel. José Joaquim dos Santos; J. 10/4/2019).

atos tendentes à negativação do nome do autor. Recurso provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2026553-21.2021.8.26.0000; Relator: Francisco Loureiro; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santa Rita do Passa Quatro - 1ª Vara; Data do Julgamento: 08/03/2021; Data de Registro: 08/03/2021).

AÇÃO DE RESILIÇÃO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE VALORES – TUTELA DE URGÊNCIA – Decisão que deferiu o pedido de suspensão da cobrança das prestações vencidas e vincendas – Possibilidade – Pretensão que encontra amparo na Súmula 01 deste E. Tribunal de Justiça, que admite que o compromissário comprador, mesmo inadimplente, postule a resilição do negócio e obtenha a restituição de parte das parcelas pagas – Exigibilidade das parcelas vencidas e vincendas que não se justifica enquanto perdurar a discussão, ressaltando a inequívoca pretensão de rescindir o contrato – Não se mostra coerente, ademais, que os agravados sejam compelidos ao pagamento das prestações e, em momento posterior, obtenham a respectiva restituição – Tutela de urgência corretamente concedida, nos termos do art. 300 do CPC – Decisão mantida – RECURSO DESPROVIDO. (TJSP; Agravo de Instrumento 2241996-33.2018.8.26.0000; Relatora: Angela Lopes; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 18ª Vara Cível; Data do Julgamento: 12/02/2019; Data de Registro: 14/02/2019).

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Tutela de urgência - Rescisão contratual de promessa de compra e venda de imóvel c.c. com restituição de valores pagos - Indeferimento do pedido para suspensão da cobrança de parcelas vincendas e impedir a negativação do nome dos autores. RECURSO DOS AGRAVANTES objetivando a suspensão da cobrança de parcelas vincendas, assim como impedir a negativação do nome dos autores nos órgãos de proteção ao crédito, porquanto não persiste interesse na manutenção do contrato. Requisitos do artigo 300, do CPC presentes - Possibilidade de os promissários compradores postularem a suspensão do pagamento das parcelas vincendas, obstando, inclusive, o apontamento de negativação, diante da pretensão de rescisão contratual – Liberação para venda carece de análise do juízo "a quo", porquanto trata-se de medida irreversível - Aplicação da Súmula nº 1 deste TJSP - Recurso PARCIALMENTE PROVIDO. (TJSP; Agravo de Instrumento

2220705-64.2024.8.26.0000; Relator Marco Pelegrini;
Órgão Julgador: 16ª Câmara de Direito Privado; Foro de
Campinas - 7ª. Vara Cível; Data do Julgamento:
18/10/2024; Data de Registro: 18/10/2024).

No caso em apresso, está presente o requisito de perigo de dano, ante a cobrança de dívida, em situação em que se pretende rescindir a promessa de compra e venda ajustada, de modo que cabível a suspensão das cobranças das parcelas vincendas, como requerido, eis que manifestada a intenção da consumidora em rescindir o contrato.

Por estas razões, é de rigor a reforma da decisão, a fim de suspender a exigibilidade das parcelas vincendas, bem como obstar a negativação do nome da autora nos órgãos de proteção ao crédito em razão das parcelas eventualmente vencidas após a propositura da demanda, uma vez que a rescisão contratual tem efeitos “ex tunc”, como se o contrato nunca tivesse sido celebrado.

Por fim, ressalta-se a possibilidade de que, ao final, após regular instrução probatória, se reconheça a impertinência do pedido.

Ante o exposto, **DÁ-SE PROVIMENTO** ao recurso.

EMERSON SUMARIVA JÚNIOR

Relator