



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000386330

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2046975-75.2025.8.26.0000, da Comarca de Campinas, em que é agravante WAGNER DE ASSIS QUINTINO, é agravada MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 10ª 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 JAIR DE SOUZA (Presidente) E ELCIO TRUJILLO.

São Paulo, 22 de abril de 2025.

ANGELA MORENO PACHECO DE REZENDE LOPES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 25.350

Agravo de Instrumento n. 2046975-75.2025.8.26.0000

Origem: 11ª Vara Cível da Comarca de Campinas

Juiz(a): Dr(a). Ana Lia Beall

Agravante: WAGNER DE ASSIS QUINTINO

Agravada: MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

TUTELA DE URGÊNCIA – COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL – SUSPENSÃO DA EXIGIBILIDADE DO PREÇO – Agravante que pretende a suspensão da exigibilidade do preço do imóvel devido à intenção de rescindir o contrato (com proibição de ser inscrito em cadastro de inadimplentes), bem como a imediata devolução do imóvel à agravada (cessando a cobrança, em seu desfavor, de qualquer despesa incidente sobre o bem) – Preenchimento dos requisitos do art. 300 do CPC – Microssistema de proteção ao consumidor que garante o direito potestativo do adquirente de desistir do negócio, desde que se submeta a perda de parte do preço – Desfazimento do contrato com exclusão do dever de pagar o preço que ocorrerá independentemente do motivo para a rescisão – Agravada que, em contestação e em contraminuta, não se insurge contra o pedido de rescisão do negócio, tampouco contra a imediata retomada do lote negociado – Perigo da demora decorrente do sacrifício econômico imediato com a continuidade de pagamento do preço e das demais despesas incidentes sobre o bem – Tutela provisória de urgência concedida – Decisão reformada – **RECURSO PROVIDO.**

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra r. decisão que, em ação de rescisão de contrato (compra e venda de imóvel) c.c. devolução de valores, indeferiu o pedido de tutela provisória de urgência (consistente na suspensão de exigibilidade de prestações vencidas e vincendas, bem como abstenção de negativação do nome do autor, com imediata disponibilização do imóvel à ré).

Sustenta o agravante, em síntese, que deve haver a suspensão da exigibilidade das parcelas, porque não tem mais intenção de continuar com o contrato. Afirma que não possui mais condições financeiras, para

dar continuidade à avença, eis que está desempregado, com 57 anos de idade, buscando sua aposentadoria (o que ainda não logrou êxito). Argumenta que a agravada poderá, desde logo, retomar a posse do lote adquirido, promovendo sua revenda, inexistindo prejuízo à ela. Postula o provimento do recurso para que seja sobrestada a exigibilidade de todas as parcelas do preço e que a agravada seja proibida de inscrever seu nome em cadastro de inadimplentes, determinando-se, desde logo, a restituição do imóvel para a agravada, autorizando-a a comercializar livremente a unidade, bem como cessando toda e qualquer despesa incidente sobre o bem, em seu desfavor.

Não foi formulado pedido de antecipação da tutela recursal ou de atribuição de efeito suspensivo.

Contraminuta às fls. 42/44.

É o relatório.

O recurso comporta provimento.

Extrai-se dos autos que o agravante propôs demanda para obter rescisão do compromisso de compra e venda com restituição de valores pagos.

Nesse contexto, malgrado o entendimento do Juízo *a quo*, estão preenchidos os requisitos do art. 300 do CPC para concessão da tutela de urgência.

Com efeito, sabe-se que, em interpretação sistemática do microssistema de proteção ao consumidor, o adquirente de imóvel residencial possui o poder de desistir do compromisso de compra e venda de forma imotivada, desde que se submeta a retenção de parte do preço pela vendedora.

Ressalte-se que, mesmo por simples resilição por vontade do consumidor, será autorizada a desconstituição da relação contratual e, por consequência, a perda da exigibilidade das parcelas do preço pago.

Saliente-se que, tanto em contestação (fls. 126/135 na origem) quanto em contraminuta (fls. 42/44), a agravada não se insurgiu contra o pedido de rescisão do negócio jurídico, tampouco contra a imediata devolução, pelo consumidor, do lote negociado, estando a controvérsia restrita, apenas, aos valores a serem eventualmente restituídos ao agravante.

Noutro giro, o perigo da demora decorre do sacrifício econômico imediato do agravante em relação à continuidade do pagamento das parcelas (vencidas e vincendas) e das despesas inerentes ao imóvel, havendo possibilidade de inclusão em órgão de proteção ao crédito, com impactos negativos em sua esfera patrimonial.

Em suma, reforma-se a decisão recorrida para deferir a tutela de urgência, (i) suspendendo a exigibilidade das parcelas do preço do contrato *sub judice*, (ii) proibindo à agravada que realize inscrição do nome do agravante em órgão de proteção ao crédito ou qualquer medida de cobrança da dívida em tela, sob pena de multa de R\$ 5.000,00 e (iii) para determinar a imediata disponibilização do imóvel à agravada, cessando em relação ao agravante, a partir da devolução, a incidência de toda e qualquer despesa incidente sobre o bem.

Do exposto, pelo meu voto, **DOU PROVIMENTO** ao recurso.

ANGELA MORENO PACHECO DE REZENDE LOPES
Relatora