



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000390300

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2103890-47.2025.8.26.0000, da Comarca de Ribeirão Preto, em que são agravantes MARCOS PERES FENIMAN e MAÍRA DE MELLO BARIZZA, é agravado JVG IVESTIMENTOS IMOBILIARIOS 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 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 sem voto), THEODURETO CAMARGO E CLARA MARIA ARAÚJO XAVIER.

São Paulo, 23 de abril de 2025.

SILVÉRIO DA SILVA
Relator(a)
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO Nº: 40946

AGRAVO Nº: 2103890-47.2025.8.26.0000

COMARCA: FORO DE RIBEIRÃO PRETO

AGRAVANTES: MARCOS PERES FENIMAN E OUTRO.

AGRAVADO: JVG INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

JUÍZA: DRA. DÉBORA CRISTINA FERNANDES ANANIAS ALVES FERREIRA

FMS

Agravo. Ação de rescisão contratual. Compra e venda. Insurgência contra o indeferimento do pedido de tutela antecipada voltado à suspensão da exigibilidade das parcelas vincendas e e liberação de todas as obrigações financeiras. Discussão que se limita à existência dos requisitos autorizadores da antecipação da tutela do art. 300 do CPC que, no caso concreto, estão presentes. Autores que pediram a rescisão do contrato. Pagamento de parte do preço.. Prima facie se vislumbra o direito em rescindir o contrato. Inteligência a súmula 1 do TJSP. Precedentes. Risco de dano que se traduz na possibilidade de negativação por inadimplência. Reversibilidade da medida. Decisão reformada. Recurso provido.

Trata-se de agravo de instrumento interposto pelo autor em face da r. decisão a fls. 79/81 que, nos autos da ação de rescisão contratual c.c. restituição de quantias pagas, indeferiu a tutela de urgência.

Sustenta o agravante, em síntese, que a imediata rescisão contratual não resultará em qualquer prejuízo à agravada, realçando que permitirá que esta retome, de imediato, a plena disponibilidade da fração, facultando-lhes, inclusive, a obtenção de novos lucros por meio da alienação das referidas

frações a terceiros. Alega que a manutenção do contrato impõe-lhes uma onerosidade excessiva, cujos efeitos são de difícil reversão, comprometendo sua estabilidade financeira e sua subsistência (fls. 01/05).

Concedida a tutela antecipada recursal.

Dispensada a contrariedade diante da ausência de citação nos autos de origem.

É o conciso relatório.

De início, cumpre salientar que o presente agravo apenas analisa a correção ou não da não concessão da antecipação da tutela, não se adentrando nas questões de mérito ventiladas pela agravante.

Neste sentido a concessão da tutela deve obedecer ao disposto no art. 300 do CPC que afirma que "...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...".

O caso é de se dar provimento ao recurso.

Cuida-se de ação por meio da qual a parte autora pleiteia a rescisão do contrato de compra e venda de imóvel celebrado com a parte ré.

O direito de rescindir o contrato é aparentemente inequívoco.

Neste sentido a súmula nº 1 deste Tribunal de Justiça que declara 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 promissário vendedor, assim como com o valor que se arbitrar pelo tempo de ocupação do bem."*

E a Súmula 3: *"Reconhecido que o promissário comprador tem direito à devolução das parcelas pagas por conta do preço, as partes deverão ser repostas ao estado anterior, independentemente de reconvenção"*.

Assim, não há a possibilidade de a ré exigir o cumprimento do contrato. O direito à rescisão é, prima facie, inexorável e a discussão se limita ao que será devolvido aos autores.

Nesse sentido:

DIREITO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. RESCISÃO CONTRATUAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DESCUMPRIMENTO DE CLÁUSULA CONTRATUAL PELO CEDENTE. DESINTERESSE DO AGRAVANTE EM DAR CONTINUIDADE AO CONTRATO. PREENCHIDOS OS REQUISITOS DO ART. 300 DO CPC. SUSPENSÃO DA EXIGIBILIDADE DAS PARCELAS VINCENDAS. RECURSO PROVIDO. I. Agravo de instrumento interposto contra decisão que indeferiu tutela de urgência em ação de rescisão contratual com pedido de restituição de quantias pagas. O agravante busca

a suspensão da exigibilidade das parcelas vincendas e a abstenção de apontamento do nome nos órgãos de proteção ao crédito. II. A questão em discussão consiste em verificar a presença dos requisitos para a concessão da tutela de urgência, conforme o artigo 300 do CPC, para suspender a cobrança das parcelas vincendas e impedir o apontamento do agravante nos órgãos de proteção ao crédito. III. A documentação apresentada demonstra a probabilidade do direito e o perigo de dano, justificando a concessão da tutela de urgência. A súmula 1 do tribunal sustenta que o compromissário comprador, mesmo inadimplente, pode pedir a rescisão do contrato e reaver quantias pagas, admitindo compensações. IV. Dá-se provimento ao agravo de instrumento, concedendo a tutela de urgência para suspender a cobrança das parcelas vincendas e impedir o apontamento do agravante nos órgãos de proteção ao crédito, sob pena de multa diária. Tese de julgamento: 1. A presença dos requisitos do artigo 300 do CPC justifica a concessão da tutela de urgência. 2. A súmula 1 do tribunal ampara o direito do compromissário comprador de imóvel inadimplente à rescisão contratual. Legislação Citada: CPC, art. 300. Jurisprudência Citada: STJ, EDcl no MS 21.315/DF, Rel. Min. Diva Malerbi, j. 08.06.2016.

(TJSP; Agravo de Instrumento 2061453-88.2025.8.26.0000; Relator (a): Edson Luiz de Queiróz; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro de Itanhaém - 1ª Vara; Data do Julgamento: 07/03/2025; Data de Registro: 07/03/2025)

COMPRA E VENDA – AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL – DEMANDA CUMULADA COM PEDIDO DE RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS - INDEFERIMENTO DA TUTELA DE URGÊNCIA - AUTOR QUE PRETENDE A RESCISÃO CONTRATUAL E A RESTITUIÇÃO DE VALORES POR ALEGADO INADIMPLEMENTO DA VENDEDORA POR PROPAGANDA ENGANOSA - PRESENÇA DOS REQUISITOS EXIGIDOS NO ART. 300 DO CPC - INTELIGÊNCIA DA SÚMULA 1 DO TJSP – POSSIBILIDADE DE SUSPENSÃO DA COBRANÇA DAS PARCELAS E ABSTENÇÃO DA REQUERIDA EM INSCREVER O NOME DO AUTOR NO CADASTRO DE INADIMPLENTES DIANTE DO MANIFESTO DESINTERESSE DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR EM MANTER A AVENÇA - DEVER DE MITIGAR O PRÓPRIO PREJUÍZO - PRECEDENTE DESTA C. 8ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO - DECISÃO REFORMADA - AGRAVO PROVIDO PARA DETERMINAR A SUSPENSÃO DA EXIGIBILIDADE DAS PRESTAÇÕES VINCENDAS, DEVENDO A REQUERIDA SE ABSTER DE INSERIR O NOME DO AUTOR NO CADASTRO DE INADIMPLENTES.

(TJSP; Agravo de Instrumento
2368433-12.2024.8.26.0000; Relator
(a): Theodureto Camargo; Órgão Julgador: 8ª
Câmara de Direito Privado; Foro de São José dos
Campos - 7ª Vara Cível; Data do Julgamento:
25/03/2025; Data de Registro: 25/03/2025)

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. TUTELA PROVISÓRIA DE URGÊNCIA. RESCISÃO DE CONTRATO. SUSPENSÃO DA EXIGIBILIDADE DE PARCELAS. I. Caso em Exame: Agravo de instrumento interposto contra decisão que deferiu parcialmente a tutela provisória de urgência, determinando que as requeridas se abstenham de cobrar mensalidades relativas a contrato de compra e venda de bem imóvel. A agravante sustenta que a relação de crédito não está relacionada à compra e venda em questão e busca a reforma da decisão. II. Questão em Discussão: avaliar a presença dos requisitos para concessão da tutela de urgência. III. Razões de Decidir: III.1. Não há indícios de aperfeiçoamento de garantia real sobre os imóveis, justificando a suspensão da exigibilidade das parcelas; III.2. Prevalência do teor da Súmula 1 do E. TJSP, que permite ao adquirente inadimplente pleitear a rescisão contratual e reaver parte das parcelas pagas, configurando a probabilidade do direito e o risco de dano. Precedentes da Câmara. IV. Dispositivo e Tese: manutenção da tutela de urgência para suspender a exigibilidade de parcelas. AGRAVO DESPROVIDO.

(TJSP; Agravo de Instrumento 2075055-49.2025.8.26.0000; Relator (a): Donegá Morandini; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 34ª Vara Cível; Data do Julgamento: 17/03/2025; Data de Registro: 17/03/2025)

Aí reside a probabilidade do direito.

Assim sendo, não há motivos para os agravantes continuarem a arcar com as parcelas do negócio que pretendem rescindir.

Como não têm interesse na continuidade do contrato, não se pode exigir o pagamento de parcelas vincendas, porque se trata de matéria em discussão.

E presente o risco de dano de difícil reparação, consistente na inscrição do autor no rol dos maus pagadores sem razão já que pediu a rescisão.

A função da negativação é compelir o devedor a quitar o débito, não havendo utilidade no caso concreto já que os autores não terão débito, mas sim crédito com a agravada.

Desta forma a concessão da tutela de urgência, deve ser concedida.

Por fim, presente a reversibilidade das medidas, tanto no que tange a possível cobrança dos valores ora suspensos, que podem ser descontados do valor a ser devolvido, posteriormente, quanto na negativação que pode ser feita futuramente.

Daí, porque, sem adentrar ao exame do mérito, vislumbra-se elemento seguro a autorizar a concessão da tutela de urgência, lembrando-se, que a medida poderá ser a qualquer tempo, revogada caso a ré traga elementos que



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

modifiquem a convicção do juízo.

Assim, uma vez que se encontram suficientemente justificados os requisitos necessários à concessão da tutela de urgência postulada na exordial de rigor o deferimento.

Ante o exposto, **dou provimento** ao recurso.

SILVÉRIO DA SILVA

Relator