



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000394286

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2012214-18.2025.8.26.0000, da Comarca de Tupã, em que é agravante BRENDA GEREZ GODOY, é agravado ANTÚRIOS 007 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 4ª 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 CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA (Presidente sem voto), VITOR FREDERICO KÜMPEL E ENIO ZULIANI.

São Paulo, 24 de abril de 2025.

MAURICIO VELHO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO Nº 16397

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2012214-18.2025.8.26.0000

Processo de origem nº 1000468-05.2025.8.26.0637

AGRAVANTE: BRENDA GEREZ GODOY

**AGRAVADO: ANTÚRIOS 007 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS
LTDA**

COMARCA DE TUPÃ

JUIZ DE DIREITO: DR. LUCIANO BRUNETTO BELTRAN

EMENTA: DIREITO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. RESCISÃO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. PROVIMENTO.

I. CASO EM EXAME. Agravo de instrumento interposto contra decisão que indeferiu tutela de urgência em ação de rescisão de compromisso de compra e venda com pedido de devolução de valores pagos. Autora pleiteia a suspensão da exigibilidade das parcelas vincendas e a proibição de inclusão de seu nome nos cadastros de proteção ao crédito.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO. A questão em discussão impõe se verificar a presença dos requisitos para a concessão da tutela de urgência.

III. RAZÕES DE DECIDIR. O artigo 300 do CPC estabelece que a tutela de urgência será concedida quando houver probabilidade do direito e perigo de dano. Conforme súmula n. 1 do Tribunal de Justiça, o compromissário comprador pode pedir a rescisão do contrato e reaver quantias pagas, admitindo-se compensações. O contrato, ademais, também contém tal previsão. Por ser assim, sendo direito potestativo da compradora a rescisão da avença, não se mostra razoável continuar a se exigir dela o pagamento das parcelas do preço do imóvel.

IV. DISPOSITIVO. Recurso provido para se determinar a suspensão da exigibilidade das prestações do contrato, bem como para se proibir eventual inclusão do nome da agravante nos cadastros de inadimplentes.

I – RELATÓRIO.

Trata-se de agravo de instrumento contra a decisão de fls. 59/60 dos autos de origem, que, em ação de rescisão de compromisso de compra e venda c.c. pedido de devolução de valores pagos, indeferiu a tutela de urgência pleiteada pela autora para que fosse suspensa a exigibilidade das parcelas vincendas e determinado que a ré se abstenha de inserir seus dados nos cadastros dos órgãos de proteção ao crédito.

Insurge-se a autora sustentando, em apertada síntese, a presença dos requisitos autorizadores da tutela de urgência, uma vez que faz jus à rescisão contratual, inobstante a quem recaia a culpa por tanto.

Processada a insurgência sem a atribuição de efeito suspensivo, dispensou-se a contraminuta por se tratar de parte não citada.

É o relatório.

II – VOTO.

O recurso merece provimento.

Trata-se na origem de ação de rescisão de compromisso de compra e venda c.c. pedido de devolução de valores pagos.

O artigo 300, caput, do Código de Processo Civil, dispõe 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.”

No caso dos autos, é direito potestativo da compradora a resilição da avença, conforme item I, do quadro resumo, denominado “DESFAZIMENTO DO NEGÓCIO” (fls. 22 dos autos de origem).

Ademais, nos termos da súmula n. 1 deste E. Tribunal de Justiça: “o promissário 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.”

Assim, não se mostra razoável continuar a se exigir dela o pagamento das parcelas do preço do imóvel.

A questão relativa ao percentual de restituição é matéria de mérito, devendo ser apreciada oportunamente, não obstante o pleito liminar de suspensão da exigibilidade das prestações e da consequente inclusão do nome da agravante nos cadastros mantidos pelos organismos de proteção ao crédito.

III – DECISÃO.

Diante do exposto, pelo meu voto, **DÁ-SE PROVIMENTO** ao recurso para se determinar a suspensão da exigibilidade das prestações do contrato, bem como para se proibir eventual inclusão do nome da agravante nos cadastros de inadimplentes.

Por derradeiro, considerando a existência de precedentes das Cortes Superiores que vêm apontando a necessidade do prequestionamento explícito dos dispositivos legais ou constitucionais supostamente violados, a fim de se evitar eventuais embargos de declaração apenas para tal finalidade, por falta de sua expressa remissão no acórdão, ainda que examinados implicitamente, dou por prequestionados os dispositivos legais e/ou constitucionais suscitados pelas partes.

MAURÍCIO VELHO

Relator