



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000394967

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2111777-82.2025.8.26.0000, da Comarca de Paulínia, em que é agravante PORTO VILLE SÃO LUIZ EMPREENDIMENTOS SPE LTDA, são agravados ALEXANDRE AUGUSTO FERREIRA LEITE e PAULA CRISTINA DE LIMA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 28ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores DIMAS RUBENS FONSECA (Presidente) E EDUARDO GESSE.

São Paulo, 24 de abril de 2025.

MICHEL CHAKUR FARAH

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Agravo de Instrumento nº 2111777-82.2025.8.26.0000

Agravante: Porto Ville São Luiz Empreendimentos Spe Ltda
Agravados: Alexandre Augusto Ferreira Leite e Paula Cristina de Lima
Comarca: Paulínia
Juiz(a) de primeiro grau: Lucas de Abreu Evangelinos
Processo de origem: 1001324-14.2025.8.26.0428

Voto nº 6176

Ementa: Agravo de instrumento – Ação de rescisão de contrato prévio de compra e venda de lote – Decisão que concedeu a tutela de urgência, para suspender cobrança de valores e impedir a inclusão do nome dos autores nos órgãos de proteção ao crédito – Acerto – Ainda que controvertida a suposta culpa da vendedora, pela manifestação de vontade dos adquirentes, o negócio jurídico não prosseguirá – De duas uma: ou a rescisão ocorrerá por culpa dos compradores ou da vendedora, mas, em qualquer cenário, o contrato será desfeito – Logo, não há fundamento para manutenção de cobrança de valores, muito menos anotação do nome dos compradores nos cadastros de inadimplentes – Presentes os requisitos do art. 300, do CPC, por fundamentos diversos, mantém-se a decisão agravada, que concedeu a tutela de urgência – Agravo, a que se nega provimento.

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento contra a decisão de fls. 83/84, dos autos de origem, que concedeu “*a tutela de urgência para pleiteada para que a ré se abstenha de realizar qualquer tipo de cobrança do contrato objeto desta demanda, inclusive por meio de*

negativação, sob pena de multa de R\$500,00 por cada ato que viole esta decisão, até o limite de R\$5.000,00”.

Inconformada, a ré (agravante) busca a reforma da decisão. Para tanto, alega que não houve atraso na entrega do empreendimento, porque este foi prorrogado, conforme previsão contratual. Quanto às licenças para uso de esgoto, está adotando as providências para liberação definitiva. Diz que não deu causa a esse fato, e alega caso fortuito e força maior. Salienta a ausência dos requisitos para a concessão da medida de urgência, pelo que pede a reforma. Pugna pelo provimento do recurso.

É o relatório.

Dispensa-se a contraminuta, porque se propõe o desprovimento o recurso, sem qualquer prejuízo aos agravados.

As partes firmaram contrato prévio de compra e venda o lote nº 20, da quadra “C”, do loteamento denominado “Residencial Porto Ville São Luiz”.

Os autores (adquirentes), alegando descumprimento contratual pela vendedora, pediram a rescisão do contrato, restituição da quantia paga, IPTU e comissão de corretagem, além da condenação desta ao pagamento de multa compensatória de 10% do valor do contrato.

Ainda que a agravante (ré) sustente a ausência de culpa ou descumprimento contratual (questão que será decidida no julgamento de mérito da causa), o que se pode concluir, desde logo, é que a relação contratual não prosseguirá, diante da manifestação de

vontade dos adquirentes.

De duas uma: ou a desfazimento contrato ocorrerá por culpa dos compradores (desistência) ou da vendedora (inadimplemento contratual), o que terá impacto apenas no *quantum* a restituir e/ou a indenizar.

Em quaisquer dos cenários, o negócio jurídico será desfeito, o que autoriza a suspensão imediata de cobrança de valores, decorrentes do contrato, e a vedação de inclusão do nome dos autores nos cadastros de inadimplentes. Não há fundamento para manutenção da cobrança, portanto.

Presentes, pois, a probabilidade do direito invocado, quanto à rescisão contratual, apenas (o que não inclui a culpa) e o risco de dano (cobrança de valores e negativação indevida), mantém-se a decisão agravada, que concedeu a tutela de urgência, por fundamento diverso.

Pelo exposto, meu voto nega provimento ao agravo de instrumento.

MICHEL CHAKUR FARAH

Relator