



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000395887

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2013653-64.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante LETICIA MESQUITA DA SILVA, é agravado LIBERTY ARRAIAL DO CABO CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES SPE LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 28ª 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 DIMAS RUBENS FONSECA (Presidente), EDUARDO GESSE E MICHEL CHAKUR FARAH.

São Paulo, 24 de abril de 2025.

DIMAS RUBENS FONSECA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

AG. INSTR. Nº 2013653-64.2025.8.26.0000

COMARCA: SÃO PAULO (FR SANTO AMARO - 5ª VARA CÍVEL)

AGTE: LETÍCIA MESQUITA DA SILVA

AGDO: LIBERTY ARRAIAL DO CABO CONSTRUÇÕES E
INCORPORAÇÕES SPE LTDA

JD 1º GRAU: MARINA SAN JUAN MELO

VOTO Nº 57.381

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DECLARATÓRIA DE RESCISÃO CONTRATUAL C. C. PEDIDO DE RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS. CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM MULTIPROPRIEDADE. Insurgência da autora contra a decisão que indeferiu a antecipação dos efeitos da tutela jurisdicional. Pretensão de reforma. Possibilidade. Suspensão da exigibilidade das cobranças que deve ser deferida, ante a verificação da intenção da autora de desistir da avença. Súmulas nº 1 do E. Tribunal de Justiça de São Paulo e nº 543 do C. Superior Tribunal de Justiça. Precedentes desta C. 28ª Câmara. Decisão reformada. Recurso provido.

Trata-se de agravo de instrumento interposto por **LETÍCIA MESQUITA DA SILVA** contra a decisão proferida nos autos da ação declaratória de rescisão contratual c. c. pedido de restituição de valores pagos que move contra **LIBERTY ARRAIAL DO CABO CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES SPE LTDA**, que indeferiu a antecipação dos efeitos da tutela jurisdicional.

Sustentou a autora, ora agravante, em síntese, que a manifestação de vontade de rescindir

o referido negócio é suficiente para justificar a suspensão do pagamento das parcelas por ela assumida.

Foi deferida a antecipação da pretensão recursal.

É o relatório.

O recurso preenche os requisitos de admissibilidade, eis que o tema se ajusta à hipótese prevista no inciso I do art. 1.015 do Código de Processo Civil¹.

A agravante afirmou, em sede inicial, ter firmado contrato particular de promessa de compra e venda para aquisição de fração ideal da unidade nº 615 do empreendimento imobiliário denominado "MIRIAD ARRAIAL DO CABO", cota imobiliária número 7 (sete), contudo, após o pagamento de R\$13.586,97 (treze mil e quinhentos e oitenta e seis reais e noventa e sete centavos) do valor integral da avença, arrependeu-se do negócio jurídico.

Para tanto, visando a devolução parcial do quanto entregue, ajuizou a ação declaratória de rescisão contratual c. c. pedido de restituição de valores pagos e, em sede de tutela de urgência, requereu a suspensão da exigibilidade das parcelas vincendas do contrato *sub judice*, o que foi negado, em sede liminar, pela MM. Juíza de primeiro grau.

Daí o recurso.

Pois bem, conquanto se trate de

¹ Art. 1.015. Cabe agravo de instrumento contra as decisões interlocutórias que versarem sobre: I - tutelas provisórias.

compromisso de venda de compra de imóvel em multipropriedade, esta circunstância não afasta a possibilidade de se rescindir a avença por iniciativa do adquirente.

Este E. Tribunal de Justiça dispõe em sua Súmula 1 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 mesmo sentido se tem a Súmula nº 543 do C. Superior Tribunal de Justiça, *in verbis*: *"Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento"*.

Tenha-se presente, que a agravante expressamente desistiu da aquisição da fração da unidade imobiliária, o que torna desproporcional a manutenção do negócio jurídico *sub judice* e o pagamento das parcelas vincendas para que depois haja ordem de restituição.

Verifica-se, ainda, a possibilidade da reversão dos efeitos da decisão, a qualquer tempo, o

que afasta risco à agravada.

Nesta senda, em exame superficial, próprio desta fase do procedimento, a concessão da medida de urgência se impõe para suspender os pagamentos das parcelas do contrato até a solução da pendência.

Nesse sentido: *"CONTRATO – Compra e venda de imóvel – Rescisão – Decisão que indeferiu o pedido de concessão da tutela de urgência – Inconformismo da requerente – Hipótese em que restou demonstrada a presença dos requisitos autorizadores à antecipação da tutela nos moldes pleiteados pela autora – Intenção da promitente compradora no sentido de rescindir o contrato que torna injustificável a manutenção da exigibilidade das prestações vencidas e vincendas para que posteriormente venha a obter a respectiva restituição – Hipótese em que tampouco se revela adequada e razoável, ante a pretendida rescisão contratual, a continuidade das cobranças de demais encargos referente ao lote (taxas associativas e IPTU) – Súmulas 1 e 3, do TJSP, e 543, do STJ – Risco de dano irreparável à autora em razão de eventual inscrição de seu nome em rol dos maus pagadores – Medida que, ademais, mostra-se reversível – Multa diária de R\$ 1.000,00, em caso de descumprimento, limitada a R\$ 30.000,00 – Decisão*

reformada – Recurso provido”².

Idem: “AGRAVO DE INSTRUMENTO – Ação de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel c.c. devolução de valores – Concessão de tutela provisória de urgência para rescindir o contrato, suspender a exigibilidade das parcelas vencidas e vincendas e impedir a inscrição dos nomes dos autores em cadastros de inadimplentes – Insurgência da ré – Não acolhimento – Desistência do negócio – Compradores tem direito de pleitear a rescisão do contrato e devolução parcial de valores pagos, mesmo inadimplentes – Súmula 1 deste Tribunal e Súmula 543 do STJ – Presunção da verossimilhança do direito dos autores nesta fase de início de conhecimento – Eventual cobrança das parcelas vencidas e vincendas pode configurar onerosidade excessiva aos consumidores, que sofrerão prejuízos com a restrição de seus nomes em cadastros de inadimplentes – Possibilidade da reversão dos efeitos da decisão, a qualquer tempo – Presença dos requisitos para a concessão da liminar – Questões sobre ilegitimidade passiva e impossibilidade de rescisão do contrato que possui cláusula de alienação fiduciária em garantia serão apreciadas oportunamente pelo magistrado, quando do julgamento da ação – Decisão

² TJSP; Agravo de Instrumento 2198049-21.2021.8.26.0000; Relator (a): Luiz Antônio de Godoy; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Sorocaba – 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/03/2022; Data de Registro: 31/03/2022



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

mantida – RECURSO IMPROVIDO”³.

Ante o exposto, pelo meu voto, dou provimento ao recurso, concedendo à agravante a antecipação dos efeitos da tutela jurisdicional, para determinar que a agravada suspenda, por ora, a cobrança das prestações subsequentes à manifestação da vontade da agravante de rescindir o contrato em questão, e para impor óbice à eventual pretensão da agravada em anotar o nome da agravante em cadastros de inadimplentes pelos valores debatidos nesta ação e referentes a este negócio jurídico.

DIMAS RUBENS FONSECA

RELATOR

³ TJSP; Agravo de Instrumento 2006317-14.2022.8.26.0000; Relator (a): Benedito Antônio Okuno; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José do Rio Preto - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 11/03/2022; Data de Registro: 11/03/2022