



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000399711

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2356092-51.2024.8.26.0000, da Comarca de Itapevi, em que são agravantes JOECI CORDEIRO BATISTA e FRANCISCA DA CRUZ ALVES VASCONCELOS, são agravados SETMA - EMPREENDIMENTOS E INCORPORAÇÕES IMOBILIARIAS SPE LTDA e COTIA 607 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª 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 ALVARO PASSOS (Presidente sem voto), JOSÉ CARLOS FERREIRA ALVES E JOSÉ JOAQUIM DOS SANTOS.

São Paulo, 25 de abril de 2025.

JANE FRANCO MARTINS

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado

Agravo de Instrumento nº 2356092-51.2024.8.26.0000

Agravantes: Joeci Cordeiro Batista e Francisca da Cruz Alves Vasconcelos

Agravados: Setma - Empreendimentos e Incorporações Imobiliárias SPE Ltda. e Cotia 607 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.

Comarca: Itapevi/SP - 2ª Vara Cível

Processo de origem: 1008070-15.2024.8.26.0271

Magistrado: Dr. Marcelo Bonavolonta

Voto nº 6.406

Agravo de instrumento - Compra e Venda -
Decisão de indeferimento da tutela de urgência -
Recurso dos autores -

Mérito - Agravantes manifestaram desistência da aquisição do lote imobiliário - Direito potestativo, que independe de motivação ou concordância da vendedora - Requisitos do art. 300 do CPC, na medida em que há risco de dano decorrente da manutenção das cobranças - **Reforma da decisão recorrida para suspender a cobrança das parcelas e obstar os atos cobrança dos débitos contratuais** - Análise de cognição inicial em que não se evidenciou inadimplência dos adquirentes - **Responsabilidade pelos débitos usuais do imóvel à cargo da vendedora a contar da distribuição da ação** - Precedentes -

Decisão reformada - Recurso Provido.

Cuida-se de recurso de agravo de instrumento, tempestivo e isento de preparo, interposto **contra decisão¹ que indeferiu a tutela de urgência consistente no pedido de suspensão das parcelas do contrato.**

Aduziram os agravantes² haver requerimento expresso para a desistência do negócio de modo a afastar a obrigação de continuidade de pagamento das parcelas.

Pugnaram pelo provimento do recurso para declarar inexigíveis as parcelas do contrato, impedir as rés de inscrever

¹ Fls. 84 do principal e 91 deste agravo

² Fls. 01/07

seus nomes no rol de inadimplentes, bem como não se opõem à imediata comercialização do imóvel à terceiros, ficando à encargo da agravada o custeio de todas as despesas oriundas do bem, além da obrigação de promover a alteração cadastral da titularidade do imóvel para os seus próprios nomes junto a prefeitura local, administradora do condomínio e outros órgãos cabíveis, a fim de evitar cobranças futuras e indevidas para os agravantes.

Por ocasião do recebimento deste recurso, **foi deferida parcialmente a tutela recursal, para suspender a exigibilidade das parcelas contratuais e impedir a inscrição do nome dos agravantes nos cadastros de inadimplência**, até o julgamento do recurso, remetendo ao julgamento colegiado a análise sobre a responsabilidade pelos encargos do bem³.

Certificado decurso de prazo para resposta⁴.

Não há oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

1. A presente decisão procura se pautar no princípio da linguagem mais acessível ao cidadão, em louvor ao projeto PROPAGAR⁵ promovido pelo Conselho Nacional de Justiça (CNJ), que tem como objetivo aproximar o Judiciário da sociedade, bem como em obediência a regulamentação dada pela lei 13.460/17, que dispõe sobre a proteção e defesa dos direitos do usuário dos serviços públicos da administração pública, cujo artigo 5º, inciso XIV, disciplina a *"utilização de linguagem e compreensível evitando o uso de siglas, jargões e estrangeirismos"*. **Aliás, direcionamento este que recentemente foi encampado pelo nosso Egrégio TJSP ao aderir ao Pacto Nacional**

³ Fls. 101/103

⁴ Fls. 108

⁵ <https://www.cnj.jus.br/propagar-tjba-apresenta-medidas-concretas-para-uso-de-linguagem-simples-na-justica/>

do Judiciário pela linguagem simples, em parceria com o Augusto STF e o mesmo CNJ, publicado no site do TJSP⁶ em 17/01/24.

2. Buscam os autores a rescisão do contrato de compra e venda de lote imobiliário, tendo sido indeferido pelo juízo de origem o pedido de suspensão da obrigação de pagamento das parcelas do contrato. Em sede recursal, a tutela foi parcialmente concedida para suspender a exigibilidade das parcelas e obstaculizar a inscrição do nome dos agravantes nos órgãos de restrição ao crédito. Pois bem.

A técnica antecipatória escolhida pelo legislador fundamenta-se na urgência, ou na evidência do direito postulado em juízo, sendo que a de urgência serviria para combater o “perigo de dano” ou o “risco ao resultado útil do processo” (artigo 300, do Código de Processo Civil⁷), mas sendo uma tutela ao direito da parte, o risco em questão significa que, sem a concessão da tutela provisória, a própria tutela do direito corre o perigo de não poder ser realizada, razão da necessidade de satisfazer ou acautelar imediatamente esse direito. **É o caso de se confirmar a tutela recursal concedida.**

O pedido de desistência da aquisição formulado na petição inicial, em princípio, é potestativo, carecendo de motivação ou concordância da vendedora, a teor da Súmula 1 deste Egrégio Tribunal de Justiça:

“Súmula 1: 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.”

⁶ <https://www.tjsp.jus.br/Noticias/Noticia?codigoNoticia=96050&pagina=1>

⁷ Art. 300. 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

Nota-se que o contrato está gravado com alienação fiduciária no qual figura como credora fiduciária a própria vendedora agravada, fato que impediria a rescisão em caso de inadimplência, todavia, de acordo com o documento de fls. 68/69 deste agravo (fls. 61/62 da origem), houve quitação da parcela referente à 25 de agosto de 2024 e a ação foi distribuída em 23 de setembro de 2024, antes do vencimento da parcela, **de modo a afastar eventual alegação de inadimplência, nesta análise de cognição inicial dos fatos.**

Ou seja, nesse momento de cognição inicial, possível que a cobrança das parcelas do contrato permaneçam suspensas, evitando-se condutas das rés para que uma eventual inadimplência seja estabelecida, **e com isso efeitos deletérios como protesto ou encaminhamento do nome dos contratantes nos órgãos de restrição.** A isso se acrescenta ausente prejuízo à parte agravada porque, de boa-fé, a parte agravante consignou não se opor à imediata comercialização do lote pela vendedora a terceiros.

Recomenda-se, nesse tocante, a designação de uma audiência de mediação para que as partes busquem uma transação, sem prejuízo de um acordo diretamente pelos respectivos procuradores, acerca das consequências da resolução, relativo à devolução de valores ou cláusula penal.

No tocante a responsabilidade pelos débitos do imóvel, manifestada a desistência da aquisição do imóvel, cabe à vendedora assumir as despesas usuais, tratando-se de lote não edificado, a contar da distribuição da ação originária.

Neste mesmo sentido já se posicionou esta Colenda 2ª Câmara de Direito Privado. Vejamos:

“RECURSO - Agravo de instrumento - Rescisão contratual - Tutela de urgência - Deferimento - Necessidade - Intenção de rescindir o contrato - Direito do consumidor quanto a desistência do negócio - Súmula nº 01 do TJSP - Decisão mantida - Recurso improvido.”⁸ (destaquei)

É o caso, portanto de reforma da decisão agravada para o fim de deferir antecipação da tutela de urgência, para suspender a exigibilidade das parcelas do contrato a contar da distribuição da ação (23/09/2024), obstar o cadastro do nome dos autores no rol de inadimplentes, bem assim, autorizar a transferência e responsabilidade pelos débitos do lote, a contar da data de distribuição da demanda na origem, às rés, que ficam autorizadas de comercializa-lo para terceiros, desde que cumpram dever de informação da existência da ação de resolução contratual envolvendo referido bem, em andamento.

3. Ficam as partes advertidas, de que a oposição de declaratórios considerados protelatórios poderá ser apenas na forma do § 2º do art. 1.026 do CPC.

4. Consideram-se, desde logo, prequestionados todos os dispositivos constitucionais e legais, implícita ou explicitamente, influentes na elaboração deste voto.

Na hipótese de, em que pese este prévio prequestionamento, serem opostos embargos de declaração ao acórdão, seu julgamento se dará necessariamente em ambiente virtual, ou porque

⁸ TJSP; Agravo de Instrumento 2359608-79.2024.8.26.0000; **Rel. Des. Alvaro Passos**; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro de Indaiatuba - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 18/03/2025; Data de Registro: 18/03/2025

nessa classe recursal não cabe sustentação oral, nos termos do § 4º do art. 146 do Regimento Interno deste Tribunal de Justiça, ou tendo em vista o estatuído na Recomendação nº 132, de 09/09/2022 do Conselho Nacional de Justiça, e Resolução nº 549/2011, com alterações da Resolução nº 903/2023, com efeitos não atingidos na liminar concedida no PCA que tramita no CNJ, em quaisquer hipóteses facultando-se o envio de memoriais pelos interessados, portanto sem qualquer prejuízo para as partes. A isso, também, se acrescenta a motivação contida no REsp nº 1.995.565-SP, de Relatoria Ministra Nancy Andrighi (DJe de 24/11/2022), dando-se, portanto, eficácia ao COMUNICADO nº 87 /2024 do Egrégio TJSP; ou quer seja porque os julgamentos presenciais cabem apenas nas hipóteses legais e as partes, de modo tempestivo, requeiram sustentação oral, que não se justifica nesse caso à luz, inclusive, dos artigos 4º e 6º do CPC.

5. Ante o exposto, pelo meu voto, dá-se provimento ao recurso.

JANE FRANCO MARTINS
Relatora