



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000404338

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 2341893-24.2024.8.26.0000/50000, da Comarca de Monte Alto, em que é embargante JUSSARA DE BRITO SANTANA, é embargado JARDIM SAN REMO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 13ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Acolheram os embargos. V. U. , de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores SIMÕES DE ALMEIDA (Presidente) E NELSON JORGE JÚNIOR.

São Paulo, 28 de abril de 2025.

FRANCISCO GIAQUINTO

relator

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº: 47012

EDECL. Nº: 2341893-24.2024.8.26.0000/50000

COMARCA: MONTE ALTO

EBTE.: JUSSARA DE BRITO SANTANA

EBDA.: JARDIM SAN REMO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO – Ação de rescisão contratual c.c revisional e restituição de quantias pagas – Omissão – Ocorrência – Tutela de urgência deve abranger também as parcelas vencidas – Parcialmente provido o recurso de agravo de instrumento da autora embargante – Embargos acolhidos, com efeito modificativo.

Trata-se de embargos de declaração interpostos de acórdão de fls. 22/29 que, por unanimidade, negou provimento ao agravo de instrumento interposto pela autora embargante.

Insurge-se a agravante, alegando omissão no acórdão embargado, pois a tutela de urgência foi deferida na origem somente para a suspensão das parcelas vincendas, sem menção às vencidas. Pugna pelo acolhimento dos embargos.

Embargada intimada a manifestar-se sobre os embargos interpostos (art. 1.023, §2º, CPC), permanecendo inerte (fl. 08).

É o relatório.

VOTO.

Embargos declaratórios destinam-se a sanar contradição, obscuridade, omissão ou erro material do julgado, de forma a aperfeiçoar ou complementar a prestação jurisdicional.

A propósito, o acórdão embargado foi assim fundamentado:

“(…)

Cuida-se de agravo de instrumento de decisão com declaratórios rejeitados, em ação de rescisão contratual c.c revisional e restituição de quantias pagas ajuizada pela agravante em face do agravado, que deferiu parcialmente a tutela de urgência.

Narra a autora na inicial celebrou, em 21/03/2022, instrumento particular de compromisso de promessa de compra e venda, tendo como objeto o “lote 12, da quadra 11, do loteamento denominado Jardim San Remo, localizado na cidade de Monte Alto/SP, nos termos da documentação anexa” (fl. 04 dos autos de origem).

Alega que, até o momento, pagou a quantia de R\$11.245,64, no entanto, não possui mais interesse no cumprimento do contrato.

Pleiteou a tutela de urgência para “b.1) determinar que a ré suspenda a exigibilidade de todas as parcelas (vencidas e vincendas) decorrentes do contrato particular em análise; b.2) determinar o reingresso na posse para a devolução do imóvel à ré, ficando livre a sua comercialização, que, por sua vez, deverá ficar, a partir do ato, obrigada ao pagamento dos encargos e acessórios inerentes à posse do bem (condomínio, IPTU, taxa de manutenção e limpeza e outros), bem como à alteração do cadastro de contribuinte para o seu respectivo nome junto à municipalidade competente e b.3) determinar que a ré, no que diz respeito aos débitos aqui discutidos (saldo devedor contratual em aberto), se abstenha de incluir os dados pessoais da autora no cadastro de maus pagadores (SCPC, SERASA, Cartório de Protesto e similares), ou, se já o fez, que providencie imediatamente a exclusão da negativação, devendo comprovar tal ato nos autos.” (fls. 01/19 dos autos de origem).

A decisão agravada deferiu a tutela de urgência somente para suspender a exigibilidade das parcelas vincendas e impedir a negativação do nome da autora agravante, sendo assim fundamentada:

“Vistos.

Concedo à parte autora os benefícios da gratuidade judiciária.
Anote-se.

Presentes os requisitos do art. 300 do CPC, a saber, probabilidade do direito alegado e perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo, é o caso de deferimento da tutela de urgência.

Isto porque se mostra aparente a possibilidade de rescisão do instrumento particular de compra e venda (probabilidade do direito), bem como o perigo de dano, caso não seja deferida a suspensão da exigibilidade das parcelas. Neste sentido:

(...)

Ante o exposto, DEFIRO a tutela de urgência para suspender a exigibilidade da cobrança das parcelas vincendas, bem como impedir a negativação do nome da parte autora nos cadastros de restrição ao crédito, até final decisão a ser proferida nos autos.

Negativação realizada anteriormente, ante a demora da autora em buscar solução judicial ao caso, insere-se no exercício regular de direito da requerida.

Diante das especificidades da causa e de modo a adequar o rito processual às necessidades do conflito, deixo para momento oportuno a análise da conveniência da audiência de conciliação (CPC, art.139, V).

Além disso, tratando-se de matéria que admite a autocomposição, faculta-se às partes a transação em qualquer fase do processo.

CITE-SE a Ré, através de carta com AR, para contestar a ação no prazo de 15(quinze) dias úteis.

A ausência de contestação implicará revelia e presunção de veracidade da matéria fática apresentada na petição inicial.

Servirá a presente, por cópia digitada, como OFÍCIO/MANDADO, instruindo-se o expediente com as peças necessárias.

Intime-se.”

Opostos embargos de declaração pela autora (fls. 55/56 dos autos de origem), foram rejeitados pelo Juízo a quo (fl. 57 dos autos de origem):

“Vistos.

Fls.55/56: conheço dos embargos de declaração para retificar a decisão recorrida, consignando que a tutela de urgência fica parcialmente deferida nos termos da deliberação de fls.49/50.

A questão relativa ao reingresso da ré na posse do imóvel será objeto de análise, após a formação do contraditório, por ocasião da sentença.

Aguarde-se a citação e o decurso do prazo para contestação.

Intime-se.”

Pelo meu voto, nega-se provimento ao recurso.

Reza o artigo 300 do CPC: “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”.

Elementos indispensáveis à concessão da tutela de urgência são a evidência do direito alegado e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.

Presentes em cognição sumária os requisitos autorizadores para concessão parcial da tutela de urgência, como bem decidiu d. o Juízo a quo.

Rezam as Súmulas nº 01 e 03 do TJSP:

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 compromissário vendedor, assim como com o valor que se arbitrar pelo tempo de ocupação do bem.

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

Assim, pacificado o entendimento no sentido que assiste ao promitente-comprador o direito de rescindir, em princípio, o contrato de compra e venda de imóvel, ainda que inadimplente.

No caso, pretende a autora agravante a rescisão do contrato de compromisso de compra e venda de imóvel.

Portanto, diante da inequívoca intenção da autora agravante rescindir o contrato, mesmo que eventualmente inadimplente, não se justifica a manutenção da cobrança das parcelas vencidas e vincendas do contrato para posterior devolução dos valores pagos, ainda que parcialmente.

Por ora, em exame em cognição sumária, somente conclui-se presentes os requisitos para deferimento da tutela de urgência, suspendendo-se a cobrança das parcelas vencidas e vincendas e suspensão da negativação da autora em cadastros de inadimplentes, como decidido na origem.

Ademais patente na hipótese o risco de dano, considerando que a continuidade da cobrança pode afetar diretamente a condição financeira da autora agravante, sendo prudente a suspensão das cobranças e de eventual negativação.

A manutenção da tutela é de fácil reversibilidade, porquanto se demonstrado que a agravante autora deve valor superior ao réu, mesmo com a rescisão contratual, a tutela será cassada com a possibilidade de cobrança do débito e inscrição da autora em cadastros de inadimplentes.

Nesse sentido, precedentes deste Tribunal, inclusive desta C. 13ª Câmara de Direito Privado:

Ação declaratória de rescisão contratual com restituição de valores pagos c/c danos morais e materiais. Contrato de compromisso de compra e venda de imóvel rural por instrumento particular. Tutela de urgência indeferida. Presença dos requisitos legais. Determinação para que o réu suspenda a cobrança das parcelas vencidas e vincendas, bem como que se abstenha de negativar o nome dos autores em órgãos restritivos pelo contrato ora discutido, sob pena de multa. Precedentes. Recurso provido (Agravado de Instrumento 2271472-14.2021.8.26.0000; Relator (a): Cauduro Padin; Órgão Julgador: 13ª Câmara de Direito Privado; Foro de Itirapina - Vara Única; Data do Julgamento: 01/07/2022)

AGRAVO DE INSTRUMENTO Compromisso de compra e venda - Rescisão de contrato e devolução de valores - Pleito de tutela de urgência para evitar a negativação e a cobrança de valores - Indeferimento - Inconformismo - Presença dos requisitos legais descritos no art.300 do Código de Processo Civil, para a concessão da medida Suspensão da exigibilidade das parcelas do contrato celebrado entre as partes e dever de abstenção de inclusão do nome dos autores nos órgãos de proteção ao crédito, que se mostram cabíveis em sede de cognição sumária - Ausência de qualquer prejuízo para a ré Decisão reformada Recurso provido. (Agravado de Instrumento 2023417-79.2022.8.26.0000; Relator (a): Heraldito de Oliveira; Órgão Julgador: 13ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 25/03/2022).

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação de rescisão contratual c.c. restituição de valores. Decisão que indeferiu tutela de urgência. Inconformismo do autor. Compromisso de compra e venda de imóvel. Desistência pelo comprador. Antecipação de tutela de urgência para suspensão das cobranças das parcelas vencidas e vincendas e despesas relativas ao imóvel, bem como impossibilitar a inscrição do nome do autor no cadastro dos inadimplentes. Pretensão que apresenta verossimilhança. Inteligência do artigo 300, CPC e da Súmula nº 1 do TJSP. Continuidade das cobranças e possibilidade de negativação suficientes a demonstrar o perigo de dano irreparável. Decisão reformada. Recurso parcialmente provido. (Agravado de Instrumento 2027855-51.2022.8.26.0000; Relator (a): Régis Rodrigues Bonvicino; Órgão Julgador: 21ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 27/05/2022).

Agravado de instrumento ação ordinária de rescisão contratual - compromisso de compra e venda de bem imóvel parte autora que não possui mais interesse na continuidade da avença possibilidade de requerer a rescisão do contrato, ainda que inadimplente -

entendimento consolidado pela Súmula nº 1 do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - tutela provisória de urgência deferida presença da probabilidade do direito, bem como perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo determinada a suspensão da cobrança das parcelas, obstada a negativação em órgãos de proteção ao crédito - decisão reformada recurso provido. (Agravado de Instrumento 2051672-47.2022.8.26.0000; Relator (a): Sergio Gomes; Órgão Julgador: 37ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 25/05/2022).

No entanto, a tutela não se aplica ao pedido de responsabilidade do réu pelo pagamento de encargos e acessórios inerentes à posse do bem.

O pedido de tutela de urgência visa a suspensão da exigibilidade das prestações vencidas e vincendas do contrato indicado pela autora agravante, não sendo caso de obter desde logo a rescisão contratual.

É necessária a própria declaração de rescisão do contrato para cessação da obrigação de pagamento das despesas relacionadas à posse, devendo-se aguardar decisão de mérito para que toda pretensão inicial seja atendida.

Assim, necessitando o pedido principal (rescisão contratual) de melhores esclarecimentos após cognição exauriente, não é caso de deferimento da medida para imediata determinação de suspensão da exigibilidade das despesas relativas ao uso do bem.

Nesse sentido:

Agravado de instrumento - Ação de rescisão contratual c.c. restituição de valores pagos - Tutela de urgência deferida em parte para autorizar tão somente a suspensão da exigibilidade das parcelas vencidas e vincendas do contrato objeto da ação e a abstenção do lançamento dos dados do agravante nos cadastros restritivos de crédito quanto a tais prestações - Pretensão do agravante para que a tutela abranja também o imediato reingresso da agravada na posse do imóvel, bem como a suspensão da exigibilidade das parcelas relativas ao IPTU, taxa condominial e de limpeza - Inadmissibilidade - Situação em que não concorrem os pressupostos do artigo 300 do Código de Processo Civil - Decisão mantida - Recurso não provido. (Agravado de Instrumento 2247164-74.2022.8.26.0000; Relator (a): Irineu Fava; Órgão Julgador: 17ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ouroeste - Vara Única; Data do Julgamento: 13/03/2023);

Agravado de instrumento. Ação de rescisão contratual, cumulada

com restituição de valores pagos. Insurgência contra decisão que indeferiu o pedido liminar, objetivando que a ré se abstivesse de inscrever o nome do autor nos cadastros de proteção ao crédito, de suspensão das parcelas vencidas e vincendas. Requisitos do art. 300 do CPC presentes. Possibilidade de rescisão do contrato, independentemente da concordância do vendedor, conforme Súmula nº 1 do TJ/SP. Inclusão do nome do comprador nos órgãos de proteção ao crédito passível de acarretar perigo de dano irreparável. Tutela que deve ser deferida. Precedentes deste E. Tribunal no mesmo sentido. Possibilidade de eventual reversibilidade do provimento antecipado, após o exercício do contraditório. Impossibilidade, contudo, de suspensão do pagamento de despesas com IPTU, condomínio e limpeza de terreno. Despesas relacionadas à posse e que depende, portanto, de decisão final acerca da rescisão do contrato. Circunstância que pode aguardar decisão de mérito. Decisão reformada, em parte. Recurso parcialmente provido. (Agravado de Instrumento 2086258-76.2023.8.26.0000; Relator (a): Ana Lucia Romanhole Martucci; Órgão Julgador: 33ª Câmara de Direito Privado; Foro de Valparaíso - 1ª Vara; Data do Julgamento: 15/05/2023)

Caso, portanto, de manter a decisão agravada nos termos em que foi proferida, restringindo-se a tutela de urgência à suspensão da exigibilidade das parcelas vencidas e vincendas do contrato e ao impedimento de inscrição do nome da autora nos cadastros de proteção ao crédito.

Por tais fundamentos, nega-se provimento ao recurso.”

Caso de acolher-se os embargos de declaração, com efeito modificativo.

O acórdão embargado negou provimento ao recurso, sob a fundamentação de que a tutela de urgência deve se restringir *“à suspensão da exigibilidade das parcelas vencidas e vincendas do contrato e ao impedimento de inscrição do nome da autora nos cadastros de proteção ao crédito”*.

Todavia, assiste razão à embargante agravante, haja vista que a decisão agravada mencionou somente as parcelas vincendas, mantendo-se silente no que tange às parcelas vencidas: *“Ante o exposto, DEFIRO a tutela de urgência para suspender a exigibilidade da cobrança das parcelas vincendas, bem como impedir a negativação do nome da parte autora nos cadastros de restrição ao crédito, até final decisão a ser proferida nos autos”* (fls. 49/50 dos autos de origem).

Portanto, tendo em vista a intenção da embargante de rescindir o contrato, mostra-se injustificada a manutenção da cobrança das parcelas vencidas e



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

vincendas do contrato, suspendendo-se também a negativação de seu nome em cadastros de proteção ao crédito.

Assim, dá-se **parcial provimento ao agravo de instrumento**, somente para determinar também a suspensão da exigibilidade das parcelas vencidas, além das vincendas e do impedimento de inscrição de nome da autora nos cadastros de proteção ao crédito

Por tais fundamentos, acolhem-se os embargos de declaração, com efeito modificativo.

FRANCISCO GIAQUINTO
RELATOR