



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000407115

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2043759-09.2025.8.26.0000, da Comarca de Jundiaí, em que é agravante ALESSANDRO LUÍS DA COSTA, é agravado RESORT HOT BEACH YOU EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 25ª 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 da Relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores HUGO CREPALDI (Presidente sem voto), JOÃO ANTUNES E RODOLFO CESAR MILANO.

São Paulo, 28 de abril de 2025.

MARY GRÜN
Relatora
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 37440

AGRV. Nº: 2043759-09.2025.8.26.0000

COMARCA: JUNDIAÍ

AGTE.: ALESSANDRO LUIS DA COSTA

**AGDO.: HOT BEACH YOU EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE
LTDA.**

Agravo de instrumento – Rescisão contratual -
Compromisso de compra e venda de imóvel em regime de
multipropriedade - Retificação do valor da causa e
indeferimento de tutela de urgência (suspensão da
exigibilidade das parcelas contratuais vencidas e vincendas)
- O proveito econômico não equivale ao valor pleiteado de
devolução - A restituição é decorrência da rescisão do
contrato e o benefício econômico primário é deixar de quitar
o preço para a aquisição do imóvel - Ausente notícia sobre
pedido administrativo de rescisão - Já está caracterizada a
mora das parcelas vencidas e não quitadas - Confirma-se
decisão - Nega-se provimento ao recurso.

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento contra decisão que,
em ação de rescisão contratual (compromisso de compra e venda de imóvel
em regime de multipropriedade) proposta por Alessandro Luis da Costa em
face de Hot Beach You Empreendimento Imobiliário Spe Ltda., alterou de
ofício o valor da causa e indeferiu tutela de urgência (suspensão da
exigibilidade das parcelas contratuais vencidas e vincendas).

Recorre o autor.

Diz que em razão do *“aumento das parcelas”* não tem condições de manter o pagamento em dia (fls. 4). Afirma ter o direito de deixar de pagar as parcelas, pois *“não pretende continuar o contrato”* (sic) (fls. 6). Alega que atribuiu o valor correto à causa, pois o proveito econômico buscado é a devolução de 90% do que pagou. Invoca julgados.

Tempestivo, o recurso foi regularmente processado.

É o relatório.

A r. decisão agravada considerou que o valor da causa deve corresponder ao valor do contrato (fls. 223 dos originais).

A pretensão do autor é de rescisão do compromisso de compra e venda de imóvel, com devolução de 90% do quanto pago (fls. 11/12 dos originais).

Equivocado seu particular entendimento de que o proveito econômico equivale ao valor dessa devolução.

A restituição é decorrência da rescisão do contrato e o benefício econômico primário é deixar de quitar o preço para a aquisição do imóvel.

A controvérsia é sobre as causas e consequências da rescisão e, para isso, imprescindível discussão sobre todo o negócio jurídico.

Dessa forma, nos termos do art. 292, inciso II, do CPC, o valor da causa deve corresponder ao do contrato.

A r. decisão agravada indeferiu a tutela de urgência

porque “a mera dificuldade financeira não autoriza a suspensão das parcelas do contrato” (fls. 223 dos originais).

Equivocada a afirmação do autor de que “AS PARCELAS DO CONTRATO DEVEM SER SUSPENSAS, pois o mesmo não pretende continuar com o contrato” (sic) (maiúsculas em vermelho no original) (fls. 6).

Assim também a opinião de que o “*desinteresse na manutenção do contrato*” autoriza a suspensão das parcelas vencidas e vincendas (negrito no original) (fls. 8).

Já está caracterizada a mora das parcelas vencidas e não quitadas.

Em tese seria possível a suspensão das parcelas vincendas.

No entanto, o caso concreto apresenta particularidades que justificam o indeferimento da tutela de urgência.

As razões deste recurso nada informam sobre o autor buscar a rescisão administrativa.

Em princípio, não há nenhuma abusividade da ré na recusa a uma rescisão.

O autor afirma ter “direito protestativo” (sic) à rescisão do contrato (fls. 9).

Inexiste direito potestativo à rescisão nos termos pleiteados pelo autor (com afastamento da mora decorrente do

inadimplemento das parcelas vencidas e devolução da quantia que ele acredita correta).

Os dispositivos legais mencionados nas razões deste recurso ficam prequestionados.

Esclarece-se, por fim, que a oposição de embargos declaratórios manifestamente protelatórios dará ensejo à aplicação da penalidade prevista no art. 1.026, §2º, do CPC/2015, porquanto a resistência ao resultado ora exposto deve ser ventilada através de recurso próprio.

Pelas razões expostas, nega-se provimento ao recurso.

MARY GRÜN

Relatora