



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
28ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Registro: 2025.0000407836

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2101664-69.2025.8.26.0000, da Comarca de Bariri, em que são agravantes RAPHAEL CAMPANHA MILANI e MARIANE RIBEIRO DE OLIVEIRA MILANI, é agravado SETPAR BARIRI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS 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 em parte ao recurso, com observação. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores DIMAS RUBENS FONSECA (Presidente) E MICHEL CHAKUR FARAH.

São Paulo, 28 de abril de 2025.

FERREIRA DA CRUZ

Relator

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2101664-69.2025.8.26.0000.

Agravantes: Raphael Campanhã Milani e Mariane Ribeiro de Oliveira Milani.

Agravada: Setpar Bariri Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.

Ação: Declaratória de Resilição de Contrato c/c Revisão de Disposições Contratuais c/c Restituição de Valores Pagos.

Origem: 2ª Vara de Bariri.

Juiz de 1ª instância: Dr. João Pedro Vieira Dos Santos.

Voto nº 15.059.

TUTELA PROVISÓRIA. Art. 300 do CPC. Compromisso de compra e venda de imóvel. Desistência. Pretensão de suspender a exigibilidade das parcelas vencidas e vincendas, bem como de outros encargos do imóvel, além de impedir a inclusão do nome dos consumidores em cadastros de inadimplentes e/ou remover eventuais inscrições já existentes. Cabimento. Súms. 01 desta Corte e 543 do STJ. Presença dos requisitos aptos a alicerçar a concessão da tutela pretendida, inclusive pena de *astreintes*, definidas para cada modalidade de descumprimento. Devolução física do imóvel à fornecedora que se mostra prematura. Contraditório impositivo. Recurso provido em parte, com observação.

Trata-se de recurso interposto contra a r. decisão de fls. 70/72 (origem), integrada às fls. 82 (origem), que: a) deferiu a tutela de urgência para determinar: a1) a suspensão das parcelas vincendas; a2) que a ré se abstenha de negativar o nome dos autores; b) indeferiu os pedidos: b1) para que fossem suspensas parcelas vencidas; b2) de devolução do imóvel e dos encargos à ré.

Busca-se a reforma do *decisum* monocrático porque: a) não pretendem dar continuidade ao contrato, inafastável o desfazimento do negócio; b) é impositivo que sejam suspensas as parcelas vencidas e os encargos de posse, pena de serem executados; c) o CDC é aplicável à espécie; d) a posse deve ser devolvida à fornecedora de imediato.

Recebido com efeito ativo (fls. 26/27),
vieram-me os autos conclusos.

É a síntese do necessário.

Vinga, em parte, o recurso.

Com efeito, a versar a problemática posta sobre a desistência de compromisso de compra e venda de lote firmada em 03.05.2022 (fls. 39 – origem), exsurge clara a probabilidade do direito, diante dos termos das Súms. 01 desta Corte e 543 do STJ, a dispensar o contraditório nesta base procedimental (medida *inaudita altera parte*).

Se assim é, não subsiste razão para manter-se a obrigatoriedade do pagamento das parcelas contratuais.

De fato, tutela provisória de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito (*fumus boni iuris* ou plausibilidade do direito substancial) e o perigo de dano (tutela satisfativa) ou o risco ao resultado útil do processo (tutela cautelar).¹

Nesse ponto, de se anotar a configuração dos seus requisitos autorizantes; aliás, tal qual orienta esta Corte Bandeirante, inclusive pela voz desta Colenda 28ª Câmara:

AGRAVO DE INSTRUMENTO
– *Tutela de urgência – Decisão da origem que deferiu o pedido de tutela antecipada. Presença do fumus boni iuris e do periculum in mora – Compra e venda de imóvel – Suspensão da exigibilidade das parcelas vencidas e vincendas – Vedação a negatização do nome da parte agravada – Decisão que deve ser mantida. Recurso não provido.*²

¹ CPC, art. 300, *caput*.

² TJSP, AI 2123286-15.2022.8.26.0000, rel. Fernando Marcondes, j. 24.06.2023.

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM RESTITUIÇÃO DE VALORES – Pedido de resolução contratual, fundado em dificuldades financeiras – Tutela provisória de urgência concedida, para determinar a suspensão da exigibilidade das parcelas vencidas e vincendas do contrato, e de outros ônus sobre o imóvel, como tributos e taxas condominiais, bem como para obstar a inserção do nome do autor no cadastro de inadimplentes – Insurgência da corrê, companhia de securitização, ao argumento de que a relação é regida pela Lei 9.514/97 – Não acolhimento – Alegação contrariada pela documentação acostada com a inicial, na qual não se vislumbra a aplicação da referida Lei de Alienação Fiduciária – Compromisso de compra e venda firmado pelo autor, que sequer foi registrado na matrícula imobiliária – Por ora, considerando a inequívoca pretensão de rescisão do contrato, não há impedimento legal para a suspensão do pagamento das prestações até solução da lide – Decisão agravada mantida – RECURSO DESPROVIDO.³

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação de rescisão contratual c.c. restituição de valores pagos. Compromisso de compra e venda de imóvel. Decisão agravada indeferiu a tutela de urgência para suspensão da exigibilidade das parcelas vencidas e vincendas e impedir a negativação do nome da autora. Cabimento. Requisitos do art. 300 do CPC presentes. Plausibilidade do direito evidenciado – Possibilidade da compromissária compradora requerer a rescisão do contrato, com suspensão do pagamento das parcelas – Súmula nº 1 do TJSP – Recurso provido.⁴

Agravo de instrumento. Ação de rescisão de contrato de compra e venda. Ajuizamento da ação pelos

³ TJSP, AI 2247221-92.2022.8.26.0000, rel. Angela Moreno Pacheco de Rezende Lopes, j. 14.02.2023.

⁴ TJSP, AI 2044617-11.2023.8.26.000, rel. Francisco Giaquinto, j. 26.04.2023.

compradores. Alegação de dificuldade financeira e desinteresse na continuidade do contrato. Deferimento parcial da tutela de urgência, determinando abstenção de inscrição do nome dos autores no rol de inadimplente. Inconformismo da autora. Pretensão de tutela provisória de urgência integral, visando também a suspensão da exigibilidade de prestações vencidas e vincendas. Provimento. Decisão reformada. 1. Preenchimento dos requisitos autorizadores à concessão de tutela provisória de urgência (artigo 300, CPC/15). Admissível a suspensão da exigibilidade de prestações de compra e venda de bem imóvel, quando evidenciada, da cognição sumária autorizada pelo estágio probatório inaugural, a probabilidade do direito invocado à rescisão quando presente desinteresse manifesto da autora em prosseguir com a execução do contrato. Aplicação da Súmula nº 1 deste E. Tribunal. Dano irreparável e de difícil reparação à parte autora-agravada é manifesto, a justificar a concessão integral da tutela provisória de urgência. 2. Recurso provido.⁵

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Compra e venda (imóvel). Ação de rescisão contratual c.c. restituição de valores. Irresignação dos autores contra decisão que indeferiu o pedido de tutela de urgência para suspender a exigibilidade das parcelas vencidas e vincendas, assim como obstar a negativação dos seus nomes nos cadastros de inadimplentes. Rescisão do referido instrumento, tendo em conta que os compromissários compradores não conseguem honrar o compromisso assumido. Risco de negativação dos nomes dos adquirentes do imóvel ante a inadimplência contratual. Verossimilhança das alegações dos agravantes. Requisitos do art. 300, do Código de Processo Civil – CPC preenchidos. Suspensão da exigibilidade do saldo remanescente e proibição da inclusão dos nomes dos

⁵ TJSP, AI 2162939-24.2022.8.26.0000, rel. Piva Rodrigues, j. 11.08.2022.

*autores juntos aos órgãos de proteção ao crédito. Possibilidade. Inteligência da Súmula nº 01, desta Eg. Corte. Decisão reformada. Recurso provido.*⁶

*PROCESSUAL CIVIL – Ação de rescisão contratual (compromisso de venda e compra de imóvel) cumulada com pedido de devolução de quantias pagas – Decisão de primeiro grau que indefere pedido de tutela de urgência – Agravo interposto pelo autor – Requisitos do artigo 300 do Código de Processo Civil que se encontram presentes a justificar a concessão da medida liminar consistente na suspensão da exigibilidade das parcelas vencidas e vincendas, bem como a determinação para que a ré se abstenha de incluir o nome do comprador em órgãos de proteção de crédito – Manifesta intenção do autor em não mais se manter vinculado contratualmente à ré – Recurso provido.*⁷

In casu, reconhecida a relevância da fundamentação quanto ao direito de desistência do contrato, as parcelas vencidas e vincendas ficam com sua exigibilidade suspensa, assim como os demais encargos (v.g., condomínio, IPTU, taxa de manutenção e limpeza etc.).

De outra banda, prematura se mostra a devolução do imóvel à fornecedora, a atrair a necessidade de abertura do contraditório, medida essa que não causará prejuízo aos autores à luz da suspensão das parcelas e dos encargos de posse.

TUTELA DE URGÊNCIA. Compra e venda de imóvel. Resilição unilateral. Tutela de urgência deferida em parte, determinada a suspensão da exigibilidade das parcelas vincendas, sendo postergada a análise do pleito de reintegração da ré na posse do imóvel para se aguardar a formação do contraditório. Suspensão da

⁶ TJSP, AI 2012248-61.2023.8.26.0000, rel. Issa Ahmed, j. 01.06.2023.

⁷ TJSP, AI 2004863-62.2023.8.26.0000, rel. Carlos Henrique Miguel Trevisan, j. 30.05.2023.

exigibilidade das parcelas vencidas. Cabimento. Reconhecida a relevância da fundamentação quanto ao direito de desistência do contrato, as parcelas vencidas devem também ter a exigibilidade suspensa, considerando o motivo do desfazimento do vínculo e que a vendedora, no que couber, poderá ser indenizada mediante a retenção de valores pagos. Reintegração da ré na posse do imóvel com a assunção dos encargos respectivos. Medida prematura e ausência de elementos que indiquem risco de dano relevante com o aguardo da formação do contraditório. Pedido de exibição do extrato financeiro do contrato. Ausência de risco de dano ou ao resultado útil do processo que justifique o imediato deferimento do pleito. RECURSO PROVIDO, EM PARTE.⁸

Assim, presentes os requisitos para concessão, de rigor o parcial deferimento da antecipação de tutela para suspender a exigibilidade das parcelas vencidas, vincendas e demais encargos do contrato, obstada a inclusão do nome dos autores em cadastros de inadimplentes em razão desse negócio, pena de multa de R\$ 1.000,00: a) por ato de descumprimento (cobrança) no primeiro caso; b) diária, limitada a 60 dias, na segunda hipótese.

A impositiva⁹ intimação da fornecedora se dará mediante protocolo direto pelos autores ou por carta a ser expedida na origem, **com urgência**, caso ainda necessária diante do efeito ativo antes concedido (fls. 26/27), agora ratificado.

Caso o nome dos agravantes já tenha sido negativado em razão do contrato *sub judice*, desde já, fica autorizada a remoção da respectiva inscrição restritiva, facultado o uso do Serasajud pela serventia da origem.

Ex positis, pelo meu voto, com observação,
DÁ-SE PARCIAL PROVIMENTO ao recurso.

⁸ TJSP, AI 2099428-18.2023.8.26.0000, rel. Wilson Lisboa Ribeiro, j. 05.06.2023.

⁹ STJ, Súm. 410.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
28ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Eventuais embargos de declaração **serão** – em princípio – julgados de modo virtual¹⁰, **salvo** interesse público e/ou discordância convincente inscrita no seu corpo.

FERREIRA DA CRUZ
Relator

¹⁰ TJSP, Res. nº 549/11, art. 1º.