



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000414312

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2099554-97.2025.8.26.0000, da Comarca de Indaiatuba, em que são agravantes RENATO CARLOS GRIZOSTE e HELEN FERNANDA RUIS ARREGOLAS, é agravado CARVALHO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES SPE LTDA..

ACORDAM, em 34ª 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 Exmos. Desembargadores GOMES VARJÃO (Presidente), ANTONIO NASCIMENTO E RÔMOLO RUSSO.

São Paulo, 28 de abril de 2025.

GOMES VARJÃO
RELATOR
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Comarca: **INDAIATUBA – 3ª VARA CÍVEL**

Agravantes: **RENATO CARLOS GRIZOSTE E OUTRO**

Agravada: **CARVALHO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES SPE LTDA.**

MM. Juiz Prolator: **Luiz Felipe Valente da Silva Rehfeldt**

VOTO Nº 46.006

Compromisso particular de venda e compra de imóvel. Ação de rescisão contratual fundada na incapacidade financeira do comprador. Pedido de concessão de tutela para suspensão de exigibilidade das parcelas vencidas e vincendas. Presentes os requisitos do art. 300 do CPC para a concessão tutela provisória almejada. Exegese das Súmulas 543 do C. STJ e 1, 2 e 3 desta E. Corte. Decisão reformada.

Recurso provido.

Trata-se de agravo de instrumento tirado contra decisão que, em ação de rescisão de compromisso de venda e compra de imóvel, indeferiu pedido liminar deduzido pelos requerentes para suspensão da exigibilidade das parcelas vencidas e vincendas (fls. 132/133 dos autos na vara de origem¹).

Alegam os agravantes, em síntese, que não possuem mais condições de arcar com o pagamento das parcelas, motivo pelo qual pretendem a rescisão, direito previsto no instrumento. Afirmam que, apesar disso, a requerida condiciona a rescisão à retenção de expressivo valor a título de multa. Esclarecem a necessidade de suspensão de exigibilidade das parcelas vencidas e vincendas, na medida em que o pedido de rescisão é autorizado pelo conteúdo das Súmulas 543 do STJ e 1, 2 e 3 desta E. Corte. Por isso, requer a concessão de efeito suspensivo, e a reforma da r. decisão agravada.

¹ Processo nº 1003160-77.2025.8.26.0248

Recebido o recurso no efeito ativo, o agravo está em termos para julgamento.

É o relatório.

Preservada a convicção do i. magistrado singular, o recurso comporta provimento.

A concessão da tutela de urgência é instituto voltado a tornar efetivo o provimento jurisdicional, assegurando os princípios constitucionais de inafastabilidade do controle jurisdicional e de celeridade processual (art. 5º, XXXV e LXXVIII, CF). Sua aplicação está condicionada à verificação dos requisitos da lei processual, quais sejam: probabilidade do direito e perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo (art. 300 do CPC).

No caso vertente, o perigo de dano irreparável ou de difícil reparação consiste na possibilidade de protesto ou inscrição do nome dos agravantes nos órgãos restritivos de crédito pelo inadimplemento das prestações vencidas. É inegável que eventual inscrição desabonadora comprometerá o acesso ao crédito, instrumento vital na sociedade de consumo.

Ademais, o *fumus boni iuris* está evidenciado, pois, segundo orientação jurisprudencial firmada², não há óbice ao desfazimento do negócio jurídico por iniciativa do devedor que não mais possui condições de arcar com o pagamento das prestações.

Desse modo, é desarrazoada a cobrança não apenas das prestações vincendas, mas também das vencidas, haja vista que o negócio jurídico, de todo modo, será desfeito, apurando-se a existência de provável

² Súmula 1 do TJ/SP: 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.

Súmula 543 do STJ: 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.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

saldo, seja em favor dos compradores, seja em favor da vendedora.

Ressalte-se, por fim, que nem sequer há perigo de irreversibilidade da medida, pois, se reconhecido em juízo eventual saldo em favor da agravada, ela não estará impedida de perseguir-lo, inclusive utilizando-se de medidas restritivas de crédito.

Nesse sentido são os seguintes julgados deste E. Tribunal de Justiça:

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM RESTITUIÇÃO DE VALORES - Agravante que ajuizou ação declaratória para resilição do compromisso e restituição dos valores pagos, em razão de dificuldades financeiras - Pedido de tutela de urgência para suspensão da cobrança das parcelas contratuais vencidas e vincendas, bem como para vedação de inscrição da dívida em cadastros de proteção ao crédito - Tutela concedida em parte pelo MM. Juízo a quo - Possibilidade de suspensão da exigibilidade das parcelas vencidas, ressaltando a inequívoca pretensão de resilição do contrato - Apuração do quanto devido a título de restituição, com a devida compensação do saldo devedor, se o caso - Tutela de urgência concedida, nos termos do art. 300 do CPC - Decisão reformada - RECURSO PROVIDO. (TJSP; Agravo de Instrumento 2109850-23.2021.8.26.0000; Relator (a): Angela Lopes; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José do Rio Preto - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 08/07/2021; Data de Registro: 08/07/2021).

AGRAVO DE INSTRUMENTO. COMPROMISSO E PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM DEVOLUÇÃO DE QUANTIAS PAGAS. PEDIDO DE TUTELA PROVISÓRIA (URGÊNCIA), SEM OITIVA DA PARTE CONTRÁRIA. SUSPENSÃO DO PAGAMENTO DE PARCELAS VENCIDAS. ADMISSIBILIDADE, OBSERVADA A FACULDADE DA AUTORA DE RESCINDIR O CONTRATO EM DEBATE. PRESENÇA DOS REQUISITOS DO ART. 300 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL (CPC) AUTORIZADORES DA CONCESSÃO DA TUTELA REQUERIDA. RECURSO PROVIDO, COM OBSERVAÇÃO. Considerando que o objeto da ação principal é a rescisão do contrato de compra e venda de loteamento "Residencial Jardim Vitória" por razões apontadas de impossibilidade financeira, além de questões envolvendo possível aumento desproporcional e exagerado, não se mostra razoável exigir da agravante a obrigação de permanecer efetuando o pagamento das parcelas vincendas e, também, das vencidas, pelo menos até o julgamento da demanda. Quanto às vencidas, a probabilidade da agravante ter crédito a receber com

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

a rescisão, bem como passar por dificuldades financeiras, não é justo, portanto, sujeitá-la a possíveis efeitos da mora. Observe-se que, quanto às eventuais despesas condominiais e tributos incidentes sobre o imóvel, justo que, enquanto encontrar-se na posse, dele usufruindo, continue responsável por tais verbas. (TJSP; Agravo de Instrumento 2064430-92.2021.8.26.0000; Relator (a): Adilson de Araujo; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 23/04/2021; Data de Registro: 23/04/2021).

AGRAVO DE INSTRUMENTO Decisão que indeferiu tutela de urgência voltada à suspensão da exigibilidade das parcelas vencidas e vincendas e à abstenção de inserção do nome do agravante em cadastros de inadimplentes Alegação de que objetiva a rescisão do contrato de compromisso de compra e venda do imóvel em face de atraso na entrega e dificuldade financeira superveniente Rescisão do contrato constitui direito potestativo do promitente-comprador, sem que isso implique a obrigatoriedade do pagamento das parcelas vencidas e vincendas Abstenção de inclusão do nome do adquirente em cadastros de inadimplentes Cabimento **RECURSO PROVIDO**. (TJSP; Agravo de Instrumento 2272230-27.2020.8.26.0000; Relator (a): Miguel Brandi; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santos - 11ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 28/01/2021; Data de Registro: 28/01/2021).

Compromisso de compra e venda. Resilição unilateral do contrato por incapacidade financeira dos adquirentes. Tutela antecipada. Pedidos de suspensão do pagamento das parcelas vencidas e vincendas, das taxas condominiais e de expedição de ordem de abstenção de inclusão dos nomes dos acionantes nos cadastros mantidos por entidades de proteção ao crédito. Presença dos pressupostos autorizadores da concessão da medida. Precedentes. Impossibilidade, no entanto, de vedar a comercialização da unidade, já que não há mais interesse em adquiri-la Recurso parcialmente provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2269609-33.2015.8.26.0000; Relator (a): Araldo Telles; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 33ª Vara Cível; Data do Julgamento: 05/04/2016; Data de Registro: 05/04/2016).

Ante o exposto, dou provimento ao recurso, para deferir o pedido de suspensão de exigibilidade das prestações vencidas e vincendas.

É meu voto.

Des. GOMES VARJÃO
Relator