



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000414628

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2070141-39.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante VINICIUS FANTINELLI GONZALEZ, é agravado BELÉM BRESSER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 26ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CARLOS DIAS MOTTA (Presidente sem voto), VIANNA COTRIM E MORAIS PUCCI.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

MARIA DE LOURDES LOPEZ GIL

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento 2070141-39.2025.8.26.0000

Agravante: Vinicius Fantinelli Gonzalez

Agravado: Belém Bresser Empreendimentos Imobiliários Ltda

Comarca: São Paulo (Foro Regional de Itaquera)

Agravo de instrumento. Ação de rescisão contratual e indenização. Compromisso de compra e venda de bem imóvel. Decisão que indeferiu tutela de urgência, requerida para declaração imediata da rescisão do compromisso de compra e venda, bem como para suspender a exigibilidade das parcelas do preço e das taxas condominiais, as quais já estariam sendo cobradas. Inconformismo do autor. Parcial acolhimento. Pleito liminar de suspensão de exigibilidade que se ampara no direito do comprador de pedir a rescisão do contrato, mesmo em situação de inadimplência. Súmula nº 1 deste TJSP. Suspensão dos pagamentos que se coaduna com o pedido rescisório e abrange não apenas as parcelas do preço do imóvel, mas também demais despesas cuja assunção pelo autor compromissário comprador decorreu da celebração da promessa de compra e venda, como as taxas condominiais. Indevida a negatificação do demandante enquanto pendente discussão judicial acerca do débito. Atendidos os requisitos do artigo 300 do Código de Processo Civil. Descabida, por sua vez, declaração de rescisão imediata do compromisso. Medida que se mostra, por ora, prematura. Imprescindibilidade do prévio contraditório e ampla defesa. Recurso parcialmente provido

Voto nº 31488

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra decisão proferida pelo MM. Juiz de Direito da 5ª Vara Cível do Foro Regional de Itaquera da Comarca de São Paulo, Dr. Daniel Fabretti, às fls. 96-97 dos autos de ação de rescisão contratual e

indenização por danos materiais, que indeferiu tutela de urgência, requerida para rescisão liminar do compromisso de compra e venda firmado pelas partes, bem como para suspender a exigibilidade do preço e das cotas condominiais.

Recorre o autor. Afirma que a rescisão contratual é direito potestativo seu, cujo exercício se justifica ante o atraso exagerado na entrega do imóvel. Alega que não é razoável que lhe seja exigido a continuidade do pagamento, em especial da parcela única do financiamento, enquanto a promitente vendedora não cumpre suas obrigações contratuais. Argumenta haver o risco de ter seu nome negativado. Requer seja deferida a tutela de urgência, reformando-se a decisão agravada, com efeito ativo.

Em cognição inicial, foi deferido o efeito ativo.

Recurso processado sem resposta.

É o relatório.

Cuida o feito de origem de ação de rescisão contratual e indenizatória, autuada sob o nº 1003999-49.2025.8.26.0007, por meio da qual busca o autor agravante VINICIUS (compromissário comprador) seja declarado rescindido compromisso de compra e venda que celebrou em 07.06.2022 com a ré agravada BELÉM BRESSER EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA (promitente vendedora), tendo por objeto imóvel residencial, consistente na unidade autônoma nº

0111, com uma vaga de garagem, do empreendimento “Alive Home Club Belém”, pelo preço de R\$ 443.408,16 (quatrocentos e quarenta e três mil, quatrocentos e oito reais e dezesseis centavos), com entrada de R\$ 9.000,00 (nove mil reais), mais 28 parcelas de valores e vencimentos estabelecidos na item 5.2.b do quadro resumo (fl. 35 – “parte reajustável”), além de parcela única referente ao saldo remanescente de R\$ 322.550,00 (trezentos e vinte e dois mil, quinhentos e cinquenta reais), com pagamento com recursos próprios ou provenientes de financiamento bancário (item 5.2.c do quadro resumo – fls. 35-36). O prazo estimado de construção e entrega da unidade foi fixado em junho de 2024 (item 2.2 do quadro resumo – fl. 28), com tolerância de 180 dias, de acordo com a cláusula 5.1.1 do instrumento de compromisso de compra e venda (fl. 56).

De acordo com o relato contido na petição inicial, já teria o agravante pago à agravada R\$ 129.580,00 (cento e vinte e nove mil, quinhentos e oitenta reais) até a data do ajuizamento (11.02.2025), estando pendente a parcela única referente ao “saldo remanescente” prevista no item 5.2.c do quadro resumo. Além disso, já estariam sendo cobradas as taxas de condomínio, em razão da instalação deste (R\$ 770,01 em janeiro do corrente ano). Não obstante já decorrido o prazo de entrega, mesmo se considerada a tolerância de 180 dias, as obras ainda permaneceriam inacabadas.

Diante de tal situação, teria o agravante manifestado à ré agravada sua vontade de rescindir o contrato e obter de volta os valores pagos, o que não logrou realizar amigavelmente.

Como é cediço, o direito dos compromissários compradores de pedir a rescisão da promessa de compra e venda, mesmo em situação de inadimplência, é amplamente reconhecido pela jurisprudência deste Tribunal, sendo inclusive objeto de sua súmula nº 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”.

Nessa esteira, diante do pedido de rescisão contratual formulado, seria inviável a manutenção dos pagamentos do contrato em razão dessa pretensão. Diante do pedido de rescisão do contrato, que não se condiciona à concordância da promitente vendedora, tornar-se-ia injustificada a cobrança das parcelas contratadas, tendo em vista que a celeuma passaria a se cingir aos valores a serem retidos e eventualmente restituídos.

Assim, além de evidenciada a probabilidade do direito invocado, também presente está o fundado receio de dano, advindo da continuidade de exigibilidade da parcela única referente ao saldo remanescente, com incidência de consectários da mora na hipótese de não pagamento tempestivo, bem como do abalo ao crédito do consumidor que eventual negativação proporcionaria.

Insta salientar que a suspensão das cobranças abrange não apenas as parcelas do preço do imóvel, mas também demais despesas cuja assunção pelos autores recorridos decorreu da celebração da promessa de compra e venda, nas quais se incluem os rateios de despesas condominiais. Neste sentido:

“Agravo de Instrumento - Ação de Rescisão Contratual - Insurgência contra decisão que indeferiu a tutela de urgência - Faculdade do comprador de rescindir o compromisso de compra e venda independentemente de mora da vendedora - Deferida a tutela de urgência para abstenção da cobrança das parcelas vincendas e inclusão do nome dos compradores nos órgãos de proteção ao crédito, além de suspender a cobrança de outras despesas inerentes ao negócio (IPTU e despesas condominiais) - Presença dos requisitos autorizadores - Reforma da decisão para deferir a antecipação da tutela (da forma como requerida no agravo), declarar a rescisão do contrato e liberar o imóvel para nova comercialização - Recurso provido” (Agravo de Instrumento nº 2044675-53.2019.8.26.0000, 7ª Câmara de Direito Privado, rel. Luiz Antonio Costa, j. em 27.05.2019).

Ou seja, atendidos estão os requisitos do artigo 300 do Código de Processo Civil.

Contudo, não prospera a determinação de rescisão imediata do compromisso de compra e venda.

Isso porque prematuro o desfazimento do negócio jurídico sem prévia oportunidade de exercício do contraditório e da ampla defesa, devendo as obrigações remanescentes de cada parte ser estabelecidas quando do desfecho da lide, em julgamento de mérito com cognição exauriente (neste sentido, exemplificativamente: Agravo de Instrumento nº 2069847-89.2022.8.26.0000, 21ª Câmara de Direito Privado, rel. Décio Rodrigues, j. em 24.05.2022).

Assim, merece parcial acolhimento o inconformismo do autor agravante, para que seja deferida parcialmente a tutela de urgência, de modo a suspender a exigibilidade contra o demandante, compromissário comprador, das parcelas do preço bem como das taxas condominiais, ficando vedada a ré agravada, promitente vendedora, de proceder a quaisquer atos de cobrança, bem como ao apontamento do nome do demandante para negativação perante os órgãos de proteção ao crédito.

Ante o exposto, pelo meu voto, nos termos acima, **DOU PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso.

Maria de Lourdes Lopez Gil

Relatora