



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000419177

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2100779-55.2025.8.26.0000, da Comarca de Botucatu, em que é agravante ALEXANDRE KOGA, é agravado WGR CONSTRUTORA E INCORPORADORA – SPE 01 LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 33ª 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 Desembargadores LUIZ EURICO (Presidente) E SÁ DUARTE.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

CARMEN LUCIA DA SILVA

Relatora

Assinatura Eletrônica

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2100779-55.2025.8.26.0000

AGRAVANTE: ALEXANDRE KOGA

AGRAVADO: WGR CONSTRUTORA E INCORPORADORA SPE 01 LTDA

COMARCA: BOTUCATU

MM. JUIZ DE DIREITO: Marcus Vinícius Bacchiega

VOTO Nº 27.073

Ementa: DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. SISTEMA DE MULTIPROPRIEDADE. COMPRA DE COTA EM RESORT. RESCISÃO CONTRATUAL. SUSPENSÃO DA EXIGIBILIDADE DAS PARCELAS E IMPEDIMENTO DE INSCRIÇÃO EM CADASTROS DE INADIMPLENTES. RECURSO PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

Agravo de instrumento interposto contra decisão que indeferiu pedido de tutela de urgência formulado em ação de rescisão contratual cumulada com repetição de indébito.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

A questão em discussão consiste em definir se estão presentes os requisitos legais para a concessão de tutela de urgência a fim de suspender a exigibilidade das parcelas do contrato de multipropriedade e impedir a inscrição do nome do agravante em cadastros de inadimplentes.

III. RAZÕES DE DECIDIR

A concessão da tutela de urgência exige a presença concomitante da probabilidade do direito e do perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo, conforme disposto no art. 300 do CPC.

A probabilidade do direito decorre do direito subjetivo do consumidor à rescisão do contrato de multipropriedade, especialmente diante da demonstração de que a contratação ocorreu em contexto de vulnerabilidade e pressão, prática comum nesse tipo de negócio.

O perigo de dano se evidencia na possibilidade de inscrição do nome do autor em cadastros de inadimplentes e na continuidade das cobranças, o que pode agravar sua situação financeira e prejudicar o resultado útil do processo.

IV. DISPOSITIVO E TESE

Recurso provido.

Tese de julgamento:

1. O consumidor possui direito subjetivo à rescisão do contrato de aquisição de cota em sistema de multipropriedade, quando demonstrada a sua incapacidade financeira para arcar com as obrigações assumidas,

especialmente se a contratação ocorreu em situação de vulnerabilidade e sob pressão.

2. Presentes os requisitos do art. 300 do CPC, é cabível a concessão de tutela de urgência para suspender a exigibilidade das parcelas do contrato e impedir a inscrição do nome do consumidor em cadastros de inadimplentes.

Dispositivos relevantes citados: CPC, art. 300; CC, art. 421-A; CDC, arts. 4º, III, e 6º, III.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a decisão copiada a fls. 9/10, a qual indeferiu o pedido de tutela de urgência.

O agravante sustenta que arcará com prejuízos imediatos e irreversíveis em razão de eventual inscrição de seu nome nos cadastros de maus pagadores. Ademais, a manutenção do pagamento das parcelas prejudicará sua vida financeira, que já está em dificuldades. Por tais motivos, requer a reforma da decisão impugnada.

É o relatório.

O recurso preenche os requisitos previstos nos artigos 1.007 e 1.015 do Código de Processo Civil. Foram trazidos à baila os fundamentos de fato e de direito do inconformismo, permitindo o seu conhecimento.

De acordo com a narrativa da inicial, em 10/01/2025, o autor adquiriu da ré uma cota no empreendimento denominado “ROYAL PRIME THERMAS RESORT”, Unidade Habitacional: 501 - Bloco: B - Fração e Prioridade: M - Pavimento: 5, em fração ideal indivisível pelo sistema de multipropriedade, pelo valor de R\$ 57.899,60, a ser pago de forma parcelada. Ressalta-se que a ré e demais empresas que oferecem este sistema de multipropriedade

costumam abordar seus os clientes em resorts e demais pontos turísticos. Após a compra sob pressão notou que os gastos mensais com a cota, além das parcelas contratuais, estavam além do que a sua renda mensal lhe permitia, motivo pelo qual requer a rescisão do contrato e a restituição dos valores pagos.

Para concessão do pedido de tutela de urgência devem ser observados os requisitos do artigo 300 do Código de Processo Civil, quais sejam: *“elementos que evidenciem a probabilidade do direito”* e o *“perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo”*.

E, no presente caso, estão presentes os *“elementos que evidenciem a probabilidade do direito”* do recorrente.

A probabilidade do direito encontra respaldo na própria possibilidade de o consumidor pleitear a resolução do contrato de aquisição de cota em sistema de multipropriedade, especialmente diante da demonstração de que a contratação se deu em contexto de evidente vulnerabilidade do consumidor e sob pressão, prática comum nas negociações desse setor.

O direito de rescisão contratual, em situações dessa natureza, constitui faculdade conferida ao aderente, especialmente quando demonstrado o comprometimento de sua capacidade financeira pela manutenção do vínculo, situação que se verifica no presente caso.

Por outro lado, o perigo de dano também se encontra presente, eis que o prosseguimento das cobranças e eventuais registros de inadimplência podem comprometer o resultado útil do processo, bem como agravar a situação financeira do autor.

Diante do exposto, **DOU PROVIMENTO AO RECURSO** para determinar à ré que se abstenha de realizar a cobrança as parcelas e demais encargos, bem como de inscrever o nome do autor nos cadastros de maus pagadores.

Cópia dessa decisão, assinada digitalmente, servirá como ofício.

CARMEN LÚCIA DA SILVA
Relatora