



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000422512

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2358695-97.2024.8.26.0000, da Comarca de Hortolândia, em que é agravante EVANDERSON PEREIRA DE OLIVEIRA COGHI, é agravado LOTEADORA PAULISTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. V.U.***, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente) E LUÍS ROBERTO REUTER TORRO.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO N° : 33.878
AGRAVO N° : 2358695-97.2024.8.26.0000
COMARCA : HORTOLÂNDIA - 2ª VARA CÍVEL
AGRAVANTE : EVANDERSON PEREIRA DE OLIVEIRA COGHI
AGRAVADA : LOTEADORA PAULISTA EMPREENDIMENTOS
IMOBILIARIOS LTDA.
JUÍZA : CINTHIA ELIAS DE ALMEIDA

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação de Rescisão Contratual c.c. Restituição de Quantias Pagas. “Contrato Particular de Compromisso de Venda e Compra”. Lote. DECISÃO que indeferiu o pedido de tutela de urgência para determinar à ré a suspensão das parcelas vincendas, a abstenção de inclusão do nome do autor nos cadastros de proteção ao crédito e a decretação da imediata rescisão contratual. INCONFORMISMO deduzido no Recurso. EXAME: Ausência de demonstração dos requisitos autorizadores da tutela de urgência quanto à cogitada rescisão imediata do contrato e consequente assunção pela Ré das obrigações de arcar com os encargos acessórios decorrentes da posse do bem. Inteligência do artigo 300 do Código de Processo Civil. Caso que está a exigir o desenvolvimento regular do contraditório, com a dilação probatória adequada. Pedido de tutela de urgência que comporta parcial acolhimento para deferir a suspensão das parcelas contratuais vincendas e determinar à ré que se abstenha de incluir o nome do autor nos cadastros de inadimplentes. Medidas que se revelam suficientes para, ao menos nesta sede de cognição sumária, resguardar eventuais direitos do autor. Decisão parcialmente reformada. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

Vistos.

Cuida-se de **Agravo de Instrumento** interposto contra decisão nos autos da Ação de Rescisão Contratual c.c. Restituição de Quantias Pagas, que o agravante move contra a agravada, proferida pela MMª. Juíza “*a quo*” na fl. 44 dos autos principais.

Argumenta o agravante, em resumo, que

firmou contrato de compromisso de venda e compra do Lote nº 60 da Quadra M, do loteamento denominado “*Parque Vasconcellos*” com a Empresa ré; está passando por dificuldades financeiras, de modo que buscou a rescisão do contrato; a Empresa ré comunicou, contudo, a retenção da totalidade dos valores pagos; o C. Superior Tribunal de Justiça definiu que a multa da cláusula penal pode flutuar entre dez (10) a vinte por cento (20%) dos valores pagos; embora o contrato tenha sido firmado na vigência da Lei dos Distratos, não deve ser afastada a aplicação do artigo 53 do Código de Defesa do Consumidor, que proíbe a retenção total dos valores pagos; deve ser determinada a devolução de noventa por cento (90%) dos valores desembolsados, além da suspensão da exigibilidade das parcelas contratuais e a abstenção de inclusão do seu nome no cadastro de inadimplentes; não há óbice para determinar a restituição do imóvel para a Empresa ré, incumbindo a ela o pagamento dos encargos referentes ao bem; estão presentes os requisitos previstos no artigo 300 do Código de Processo Civil (fls. 1/14).

Recebido o Recurso sem a concessão da tutela de urgência recursal (fl. 22), a Empresa agravada apresentou contraminuta informando que não se opõe à rescisão contratual e à suspensão da exigibilidade das parcelas desde que possa ser reintegrada na posse do bem e comercializá-lo novamente (fl. 32).

É o relatório.

Conforme já relatado, cuida-se de **Agravo de Instrumento** interposto contra decisão nos autos da Ação de Rescisão

Contratual c.c. Restituição de Quantias Pagas, que o agravante move contra a agravada, proferida pela MM^a. Juíza “*a quo*” nos termos seguintes:

“Vistos. Os documentos não são suficientes para conferir a plausibilidade ao argumento da parte autora. Os fatos são controvertidos e somente podem ser melhor analisados sob o contraditório. Diante do exposto, INDEFIRO a tutela provisória. CITE(M)-SE o(s) réu(s) para integrar(em) a relação jurídico-processual (CPC, artigo 238) e oferecer contestação, por petição, no prazo de 15 (quinze) dias úteis (CPC, artigos 219 e 335), sob pena de revelia e presunção de veracidade das alegações de fato aduzidas pelo autor (CPC, artigo 344), cujo termo inicial será a data prevista no artigo 231 do CPC, de acordo com o modo como foi feita a citação (CPC, artigo 335, III). Todas as intimações para a parte autora se darão através de seu defensor por publicação no Diário de Justiça Eletrônico (DJE), inclusive para comparecimento na audiência a ser designada nos termos do art. 334, §3º do CPC. Fica também desde já esclarecido que, mesmo nos casos de nomeação nos termos do convênio DPE/OAB, compete ao advogado manter contato com a parte que representa nestes autos e comunicá-la dos atos e audiências designadas, não lhe sendo facultado as prerrogativas previstas no art. 5º, §5º, da Lei nº 1.060/50, como já tem decidido o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Tratando-se de processo eletrônico, em prestígio às regras fundamentais dos artigos 4º e 6º do CPC fica vedado o exercício da faculdade prevista no artigo 340 do CPC. Intime-se.” (“sic”, fl. 44 dos autos principais).

Embora as razões recursais, a r. decisão agravada comporta apenas parcial reforma.

Impõe-se observar que em sede de Agravo de Instrumento interposto contra decisão que indefere pedido de tutela de urgência, cabe tão somente o exame dos requisitos ensejadores da medida, sob pena de violação ao princípio do duplo grau de jurisdição.

A propósito, o artigo 300 do Código de Processo Civil possibilita ao Magistrado, a requerimento da parte, antecipar total ou parcialmente os efeitos da tutela pretendida, mas desde que existam elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.

No caso, embora a argumentação do autor, não estão presentes os requisitos para a concessão do pedido de tutela de urgência visando à restituição do bem à Empresa ré, atribuindo a ela o pagamento dos encargos correspondentes, mormente considerando a fase prematura em que se encontra o feito.

Por outro lado, as circunstâncias específicas do caso concreto autorizam a concessão da tutela em relação ao pedido de abstenção da cobrança das parcelas vincendas e de inclusão do nome do autor nos cadastros de restrição ao crédito, mesmo porque a medida não gera risco de irreversibilidade e, ao mesmo tempo, impede que o autor suporte eventual situação vexatória e humilhante no mercado de crédito.

Assim, de rigor o acolhimento do Recurso para deferir parcialmente o pedido de tutela de urgência, determinando a suspensão da cobrança das parcelas vincendas e a abstenção de inclusão do nome do autor nos cadastros de restrição ao crédito pela ré, ao menos até o sentenciamento do feito, cumprindo ressaltar que a eventual necessidade de arbitramento de multa diária objetivando compelir a agravada ao cumprimento da medida deverá ser objeto de exame pelo r.

Juízo de origem.

A propósito, eis a Jurisprudência:

2064652-55.2024.8.26.0000

Classe/Assunto: Agravo de Instrumento / Compra e Venda

Relator(a): Daniela Cilento Morsello

Comarca: Campos do Jordão

Órgão julgador: 9ª Câmara de Direito Privado

Data do julgamento: 31/07/2024

Data de publicação: 31/07/2024

Ementa: AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C. RESTITUIÇÃO DE VALORES. Insurgência dos requerentes em face da decisão que indeferiu o pedido de concessão da tutela de urgência que visava à suspensão da cobrança das parcelas contratuais e contribuição condominial. Requisitos do artigo 300 do CPC parcialmente preenchidos. Inequívoca possibilidade de rescisão do contrato de compromisso de compra e venda de imóvel por parte dos adquirentes. Inteligência da Súmula nº 01 deste E. TJSP. **Perigo de dano demonstrado, ante o risco de inadimplência e inserção do nome dos autores nos serviços de proteção de crédito. Taxas condominiais, todavia, que são devidas a pessoa jurídica que não integra a lide. Sobrestamento da cobrança descabida. Recurso parcialmente provido.**

2002108-65.2023.8.26.0000

Classe/Assunto: Agravo de Instrumento / Promessa de Compra e Venda

Relator(a): Daniela Menegatti Milano

Comarca: Jaú

Órgão julgador: 19ª Câmara de Direito Privado

Data do julgamento: 15/03/2023

Data de publicação: 15/03/2023

Ementa: AGRAVO DE INSTRUMENTO - Ação de rescisão de contrato cumulada com pedidos de exibição de documentos e de restituição de valores pagos - Compromisso de venda e compra de imóvel - **Deferimento em parte a tutela de urgência para determinar a suspensão da exigibilidade das parcelas do contrato objeto da ação até o julgamento final da demanda, com indeferimento, no entanto, de que as despesas inerentes ao lote (IPTU, impostos e taxas) recaíssem desde logo sobre a ré - Inconformismo da autora - Alegada possibilidade, desde logo, dessa medida, porque presentes os requisitos do artigo 300 do Código de Processo Civil - Improcedência da insurgência - **Ausência de elementos comprobatórios, ao menos no exame prefacial típico das liminares, do perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo - Necessidade de aguardo do contraditório para eventual reexame da questão - Decisão mantida - Recurso não provido.****

2167076-49.2022.8.26.0000

Classe/Assunto: Agravo de Instrumento / Promessa de Compra e Venda

Relator(a): Irineu Fava

Comarca: São Paulo

Órgão julgador: 17ª Câmara de Direito Privado

Data do julgamento: 06/12/2022

Data de publicação: 06/12/2022

Ementa: Agravo de instrumento - Ação de rescisão contratual c.c. devolução de quantias pagas - Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de um terreno - **Pedido de tutela de urgência - Indeferimento - Medida que visa à suspensão da exigibilidade das parcelas contratuais, abstenção da negativação do nome dos**

*agravantes dos cadastros restritivos de crédito e para que a agravada assumas as despesas inerentes ao lote do imóvel - Admissibilidade apenas da suspensão da exigibilidade das prestações vincendas - Presença dos pressupostos elencados no art. 300, do CPC - Súmula nº 1 do TJSP - Interesse inequívoco de rescisão do negócio celebrado - Hipótese em que não se justifica a continuidade de cobrança das parcelas contratuais vincendas, e tampouco a negativação do nome nos cadastros de inadimplentes - Medida deferida nessa parte - **Cobranças de IPTU e condomínio que devem ficar sob responsabilidade dos adquirentes do lote até a efetiva rescisão do contrato - Decisão reformada em parte - Recurso parcialmente provido.***

Impõe-se, pois, o acolhimento parcial do Recurso, para determinar que a ré se abstenha de efetuar a cobrança das parcelas vincendas e de promover a inclusão do nome do autor nos cadastros de inadimplentes, ficando mantida no mais a r. decisão agravada.

Diante do exposto, dá-se parcial provimento ao Recurso.

DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT
Relatora