



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000429693

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2373068-36.2024.8.26.0000, da Comarca de Itapevi, em que é agravante JOELMA DE BRITO MOREIRA, é agravado ASSOCIAÇÃO HABITACIONAL BOM FUTURO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 5ª 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 JOÃO BATISTA VILHENA (Presidente sem voto), J.L. MÔNACO DA SILVA E MOREIRA VIEGAS.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

ERICKSON GAVAZZA MARQUES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

AGRAVO DE INSTRUMENTO nº 2373068-36.2024.8.26.0000
AÇÃO: RESCISÃO CONTRATUAL (1008921-54.2024.8.26.0271)
AGRAVANTE: JOELMA DE BRITO MOREIRA
AGRAVADA : ASSOCIAÇÃO HABITACIONAL BOM FUTURO

VOTO nº 50631

AGRAVO DE INSTRUMENTO - COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – RESCISÃO CONTRATUAL - INSURGÊNCIA CONTRA DECISÃO QUE INDEFERIU A TUTELA DE URGÊNCIA PARA SUSPENDER A EXIGIBILIDADE DAS PARCELAS VINCENDAS REFERENTES AO CONTRATO DISCUTIDO, BEM COMO PARA OBSTAR A NEGATIVAÇÃO DO NOME DA AUTORA - IMPOSSIBILIDADE DE ONERAÇÃO DA COMPROMISSÁRIA COMPRADORA – SUSPENSÃO DO PAGAMENTO DAS PARCELAS DETERMINADA - PRESENÇA DOS ELEMENTOS AUTORIZADORES DA CONCESSÃO DA MEDIDA – DECISÃO REFORMADA - RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra decisão de fls. 71/72 (origem) que, nos autos da ação de rescisão contratual, indeferiu o pedido de tutela de urgência postulado pela autora.

Sustenta a recorrente, em suma, que estão presentes os requisitos para a concessão da tutela antecipada. Afirma que busca a quebra do contrato e que a continuidade dos pagamentos somente aumentaria o valor a ser reembolsado, aumentando risco de futura execução ser infrutífera. Alega que inexistente perigo de se tornar irreversível o provimento antecipado. Argumenta que não resta dúvida de que a negativa em rescindir o contrato é uma conduta

abusiva, tendo em vista que a onera em demasia. Pugna pela concessão do efeito ativo e pelo provimento do recurso com o deferimento da liminar para determinar a suspensão dos pagamentos vencidos e vincendos e que a ré se abstenha de negativar seu nome nos órgãos de proteção ao crédito.

O recurso foi recebido com a concessão da tutela recursal. Cumpridas as diligências do artigo 1.019 do Código de Processo Civil, os autos tornaram conclusos para julgamento.

É o relatório.

Em sede de agravo de instrumento, o julgador exerce um juízo de cognição sumária. Assim, cabe analisar aqui tão somente o preenchimento dos requisitos previstos no artigo 300 do Código de Processo Civil, que autoriza o Magistrado a, mediante requerimento da parte, conceder a tutela de urgência pleiteada na petição inicial, desde que, existindo probabilidade do direito invocado e haja perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.

Dessa forma, há de se considerar que a concessão da tutela reveste-se de caráter excepcional e, por isso mesmo, exige do julgador um cuidado especial, com a adoção de criteriosa avaliação dos interesses em jogo, notadamente para a concessão do pedido “*inaudita altera parte*”.

Na hipótese dos presentes autos, constata-se a presença

da probabilidade do direito invocado, na medida em que não há mais interesse na manutenção do contrato, sendo incabível insistir que os promitentes-compradores mantenham o pagamento das prestações anteriormente avençadas, uma vez que tais exigências poderiam causar injusta restrição creditícia aos agravantes, caracterizando-se, assim, o perigo de dano ao resultado útil do processo.

As questões afetas a culpa ou responsabilidade pelo desfazimento do negócio refletirão no percentual da retenção do pagamento efetuado, e será decidido após regular instrução processual, não impedindo, no entanto, a concessão da tutela de urgência.

De rigor, portanto, a reforma da decisão agravada, para confirmar a tutela recursal, que suspendeu a cobrança das prestações vincendas do contrato, e eventual apontamento do débito junto aos órgãos de proteção ao crédito, até a sentença de mérito.

Em decorrência do exposto, **DOU PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso, nos termos supra.

ERICKSON GAVAZZA MARQUES
Relator