



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000428564

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2388867-22.2024.8.26.0000, da Comarca de São Joaquim da Barra, em que é agravante LUCAS CARLOS COSTA (JUSTIÇA GRATUITA), são agravados PARQUE DA BARRA LOTEADORA IMOBILIÁRIA LTDA. e PARQUE BELA VISTA PARTICIPAÇÕES LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 23ª 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 RÉGIS RODRIGUES BONVICINO (Presidente), TAVARES DE ALMEIDA E MARIA FERNANDA DE TOLEDO RODOVALHO.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

RÉGIS RODRIGUES BONVICINO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 15702

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2388867-22.2024.8.26.0000

COMARCA: SÃO JOAQUIM DA BARRA – 1ª VARA JUDICIAL

AGRAVANTE: LUCAS CARLOS COSTA

AGRAVADOS: PARQUE DA BARRA LOTEADORA IMOBILIÁRIA LTDA. E OUTRO

JUIZ DE DIREITO: DR. LUIZ FELIPE ANDRADE OTONI

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação de Rescisão Contratual cumulada com Pedido Indenizatório.

Decisão que indeferiu tutela de urgência. Inconformismo do autor.

Compromisso de compra e venda de imóvel. Desistência pelo comprador. Antecipação de tutela de urgência para suspensão das cobranças das parcelas mensais e despesas relativas ao imóvel, bem como impossibilitar a inscrição do nome do autor no cadastro dos inadimplentes. Pretensão que apresenta verossimilhança. Inteligência do artigo 300, CPC e da Súmula nº 1, do TJSP. Continuidade das cobranças e possibilidade de negativação suficientes a demonstrar o perigo de dano irreparável.

Decisão reformada. Recurso provido.

Trata-se de Agravo de Instrumento interposto nos autos da Ação de Rescisão Contratual cumulada com Pedido Indenizatório, processada sob o nº 1004368-31.2024.8.26.0572 contra a decisão de fls. 74 prolatada pela 1ª Vara Judicial do Foro de Joaquim da Barra, que não concedeu o pedido de tutela de urgência. O requerente, ora agravante, pede a concessão do efeito ativo e o provimento do recurso.

O recurso é tempestivo e está dispensado de preparo em razão da gratuidade concedida às fls. 74 dos autos de origem.

Houve juntada de contraminuta às fls. 82/87.

É o relatório.

O recurso deve ser provido.

Consta da petição inicial que a parte autora, ora agravante, manifestou a vontade de rescindir o Contrato Particular de Compromisso de venda e compra do lote 08, quadra 27, no Município de São Joaquim da Barra no Estadão de

São Paulo com frente à Rua 10, celebrado com as requeridas.

A decisão agravada indeferiu a tutela de urgência.

A probabilidade do direito do autor-agravante consiste na possibilidade de desistência e/ou rescisão unilateral do contrato. Já o perigo da demora decorre dos efeitos negativos (negativação da dívida) em relação às parcelas vencidas e vincendas.

A questão a ser examinada deve ficar circunscrita ao preenchimento dos pressupostos legais para a concessão da tutela de urgência.

A tutela provisória, conforme o art. 294 do CPC, baseia-se na evidência ou na urgência, constituindo-se esta última em caráter antecedente ou incidental. Prevê ainda o art. 300 do mencionado diploma legal: “A tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo”.

No presente feito, deve ser deferida a tutela de urgência, sobretudo porque a situação em comento se adequa aos requisitos legais, pois presentes a probabilidade do direito e o perigo de dano.

Manifestada a desistência pelo comprador, através do ajuizamento da ação, cessa a exigibilidade das parcelas vencidas e vincendas do preço, motivo pelo qual, neste juízo sumário, é de rigor o acolhimento do pedido de suspensão da correspondente cobrança. Sobre o tema, confira-se a jurisprudência do E. TJSP.

Agravo de instrumento Ação de rescisão contratual, restituição de parcelas pagas c.c. danos morais, e pedido de tutela de urgência Contrato de compromisso de compra e venda de unidade imobiliária - Atraso na entrega da obra Manifesto interesse da parte consumidora na rescisão da avença - Concessão de tutela de urgência Suspensão da exigibilidade das prestações vincendas e não inclusão de restritivos em nome da autora, sob pena de multa - Discussão judicial

quanto à existência de dívida Verossimilhança das alegações Multa Valor razoável, que guarda proporcionalidade com a obrigação a ser cumprida e a finalidade da medida Inteligência do art. 537 do CPC Recurso desprovido Decisão mantida (TJSP, Agravo de Instrumento nº 2098411-83.2019.8.26.0000, Rel. Des. Ademir Benedito, 21ª Câmara de Direito Privado, j. 30/09/2019).

Ação de rescisão contratual c.c. restituição de valores. Compromisso de compra e venda. Tutela de urgência concedida para suspender a cobrança das parcelas vincendas e demais despesas relativas ao imóvel, e determinar que os réus se abstenham de enviar o nome da autora aos cadastros de inadimplentes. Agravo de instrumento. Inteligência do art. 300, NCPC. Pretensão à rescisão do compromisso de compra e venda após inadimplemento. Possibilidade. Inteligência da Súmula n. 1 do TJSP e Súmula 543 do STJ. Suspensão das cobranças das parcelas vincendas e despesas relativas ao imóvel. Pretensão que apresenta verossimilhança. Continuidade das cobranças e possibilidade de negativação suficientes a demonstrar o 'periculum in mora'. Medida que não traz prejuízo aos réus. Requisitos preenchidos. Decisão mantida. Recurso desprovido. (TJSP, Agravo de Instrumento nº 2081632-53.2019.8.26.0000, Rel. Des. Virgílio de Oliveira Junior, 21ª Câmara de Direito Privado, j. 09/09/2019).

A possibilidade de rescisão do contrato pelo consumidor também está amparada na Súmula 1 deste E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

“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”.

Em suma, o consumidor, adquirente do imóvel, pode promover a resolução unilateral por meio de livre manifestação da sua vontade, o que faz cessar os efeitos do contrato, principalmente a cobrança das parcelas do preço.

Nessas circunstâncias, reforma-se a decisão agravada para conceder a antecipação da tutela de urgência a fim de suspender os efeitos do contrato, impedindo a cobrança das parcelas vencidas e vincendas do contrato e demais encargos referentes ao imóvel objeto da demanda, bem como impossibilitar a inscrição do nome do autor no cadastro dos inadimplentes.

Anote-se que o art. 1.026, § 2º, do CPC estabelece que *“quando manifestamente protelatórios os embargos de declaração, o juiz ou o tribunal, em decisão fundamentada, condenará o embargante a pagar ao embargado multa não excedente a dois por cento sobre o valor atualizado da causa”*. As partes devem se atentar a isso.

Ante o exposto, **dá-se provimento ao recurso.**

RÉGIS RODRIGUES BONVICINO
Relator