



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000401114

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2085163-40.2025.8.26.0000, da Comarca de Guarulhos, em que são agravantes BRUNO DE CARVALHO CHAGAS (JUSTIÇA GRATUITA) e NATHALIA LIMA FERREIRA CARVALHO (JUSTIÇA GRATUITA), é agravado ALPHAVILLE INCOORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 21ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Por maioria de votos Negaram Provimento ao recurso. Declara voto contrário, o 2º Desembargador.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores PAULO ALCIDES (Presidente sem voto), FÁBIO PODESTÁ E MIGUEL PETRONI NETO.

São Paulo, 25 de abril de 2025.

DÉCIO RODRIGUES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 25.807

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2085163-40.2025.8.26.0000

COMARCA: GUARULHOS

**AGRAVANTES: BRUNO DE CARVALHO E NATHALIA
FERREIRA CARVALHO**

**AGRAVADA: ALPHAVILLE INCORPORADORA E
CONSTRUTORA EIRELI**

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Contrato de compra e venda de imóvel. Rescisão contratual cumulada com indenização por danos morais e materiais. Inconformismo contra a decisão que deferiu, em parte, a tutela de urgência para determinar o depósito judicial das parcelas e a abstenção, pela ré, de incluir o nome dos autores nos órgãos de proteção ao crédito. Decisão que se mostrou acertada, dadas as peculiaridades do caso concreto. Decisão mantida. Recurso não provido.

Cuida-se de agravo de instrumento por meio do qual querem ver, os agravantes, reformada a r. decisão de primeiro grau, fls. 175/179 da origem (copiada às fls. 24/28), que deferiu, em parte, o pedido de concessão da tutela de urgência, apenas para que os autores possam depositar em juízo os valores referentes ao contrato de promessa de compra e venda, observando-se as datas dos vencimentos, bem como para impedir o réu de exercer qualquer tipo de cobrança em desfavor dos autores, sob pena de multa de cem mil reais.

Sustentam, em apertada síntese, que a decisão recorrida apegou-se, de forma indevida, na ausência do quadro resumo do contrato, pois, ao que aduz, tal ausência não pode apagar a presunção de que data de entrega fora estipulado, pois há que se interpretar cláusula de imissão na posse como forte indício de que há data de entrega ajustada entre as partes. Alega que a substância dos atos deve prevalecer sobre a forma, discorre sobre o princípio da boa-fé objetiva. Argumenta que o aditivo contratual de fl. 87 (dos autos principais), sem assinatura, reforça que não concorda com a alteração unilateral imposta pela parte agravada e aponta que é onde reside a irreversibilidade do risco. Indica que o registro de penhoras sobre a matrícula do imóvel compromete a segurança jurídica do negócio, assim como a titularidade do imóvel em nome de terceiro, assim como as

pendências financeiras junto ao Município. Pede reforma, pela concessão integral da medida liminar.

Recurso recebido no efeito devolutivo (fls. 211/212). Dispensada a apresentação de contraminuta (ré não citada). Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

Para bem situar os contornos da lide, insta consignar que a parte agravante ajuizou ação de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel cumulada com indenização por danos morais e materiais, em razão de irregularidades que aponta no contrato em questão, bem como em razão de alteração unilateral do contrato pela parte requerida.

Pleitearam a concessão de tutela de urgência para “*suspender a exigibilidade da parcela contratual, determinando que a ré se abstenha de promover a inscrição do nome dos autores (...) ou que pratique qualquer forma de execução extrajudicial*” (fl. 41 da origem).

O Juízo *a quo*, de forma pormenorizada e fundamentadamente, deferiu, em parte, a liminar nos seguintes termos:

“Nesse contexto, **CONCEDO PARCIALMENTE ORDEM LIMINAR** para que [os autores] possam depositar em juízo os valores referentes ao contrato de promessa de compra e venda de unidades autônomas para entrega futura (...) Em razão da concessão da presente ordem liminar, o réu está impedido de exercer qualquer tipo de cobrança em desfavor dos autores. Não lhe será possível incluir o nome dos autores em cadastro de maus pagadores ou proceder a cobrança por quaisquer meios (protestos, comunicações por escrito, etc). Para a hipótese de descumprimento dessa ordem de liminar, por qualquer de suas modalidades, o réu incidirá em multa única no valor correspondente a R\$ 100.000,00.” (fl. 179 dos autos originais)

Daí a insurgência.

Quanto à tutela provisória de urgência, trazida pelo Código de Processo Civil, leciona LUIZ GUILHERME MARINONI que “no direito anterior a antecipação da tutela estava condicionada à existência de ‘prova inequívoca’ capaz de convencer o juiz a respeito da ‘verossimilhança da alegação’, expressões que sempre foram alvo de acirrado debate na doutrina. O legislador resolveu, contudo, abandoná-las, dando preferência ao conceito de probabilidade

*do direito. Com isso, o legislador procurou autorizar o juiz a conceder tutelas provisórias com base em cognição sumária, isto é, ouvindo apenas uma das partes ou então fundado em quadros probatórios incompletos (vale dizer, sem que tenham sido colhidas todas as provas disponíveis para o esclarecimento das alegações de fato). A probabilidade que autoriza o emprego da técnica antecipatória para tutela dos direitos é a probabilidade lógica – que é aquela que surge da confrontação das alegações e das provas com os elementos disponíveis nos autos, sendo provável a hipótese que encontra maior grau de confirmação e menor grau de refutação nesses elementos. O juiz tem que se convencer de que o direito é provável para conceder tutela provisória.” (MARINONI, Luiz Guilherme e outros, **Novo Código de Processo Civil comentado**, Editora RT, São Paulo, 2015, p. 315)*

Com efeito, a concessão da tutela de urgência exige mais do que a plausibilidade do direito invocado e, quando pleiteada em caráter **inaudita altera parte**, como no caso, exige, de plano, elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo, nos termos do art. 300 do Código de Processo Civil.

E, no caso em tela, de todo viável, diante do

manifesto desinteresse dos autores, ora agravantes, na manutenção do contrato em questão, a determinação de depósito judicial das parcelas referentes ao preço do imóvel, sendo também vedado à ré a inclusão de seus nomes no cadastro de inadimplentes em relação à dívida decorrente do contrato, sob pena de multa cominatória, tal como determinado pelo Juízo “*a quo*”.

Isto porque, como bem apontado pelo despacho agravado, há que se ter cautela no caso concreto, diante de certas informações que, não estando presentes nos autos (como a data avençada para a entrega da posse), poderão ser apresentadas durante o desenvolvimento da marcha processual, a partir da realização da instrução probatória, ocasião em que será possível analisar o pleito autoral diante de mais elementos.

De rigor, portanto, a manutenção da r. decisão agravada que, acertadamente, concedeu, em parte, a tutela pretendida, atendendo ao desinteresse dos autores na manutenção do pacto, sem descuidar das medidas de cautelas que devem ser mantidas em casos como o presente.

Frise-se que não há que se falar em rescisão, de plano, do contrato, porque necessário o aperfeiçoamento do contraditório e da ampla defesa. Além do



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

mais, consigno que as obrigações remanescentes das partes, decorrentes da rescisão contratual, serão pontuadas ao final da demanda.

Pelo exposto, pelo meu voto, é negado provimento ao recurso.

DÉCIO RODRIGUES

Relator



Voto nº 39992

Agravo de Instrumento nº 2085163-40.2025.8.26.0000

Comarca: Guarulhos

Agravantes: Bruno de Carvalho Chagas e Nathalia Lima Ferreira
Carvalho

Agravado: Alphaville Incorporadora e Construtora Ltda.

DECLARAÇÃO DE VOTO DIVERGENTE

Respeitado o entendimento do Ilustre Relator, Desembargador Décio Rodrigues, apresento divergência, por entender ser caso de provimento do recurso.

Trata-se, na Origem, de *ação de rescisão contratual c/c indenização por danos morais e materiais com pedido de liminar*, e pedido de suspensão imediata da exigibilidade das parcelas do compromisso de compra e venda da unidade habitacional do Jardim Maria Victoria e de abstenção de inserção de restrição do nome dos autores em órgãos de proteção ao crédito (fl. 71, destes).

A r. decisão recorrida concedeu, em parte, a tutela de urgência, determinando o depósito em juízo das prestações.

Ocorre que a relação jurídica estabelecida entre as partes se rege pelo Código de Defesa do Consumidor, sendo um direito potestativo dos agravantes/compradores a resolução do contrato,

conforme art. 53 do CDC e Súmula 543 do C. STJ¹.

No mesmo sentido, a Súmula nº 1 desta C. Corte, que estabelece:

“O promissário 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”

Assim, embora após o contraditório e durante a fase instrutória, deva-se analisar a culpa pela rescisão - se dos promissários compradores ou se da vendedora - para, então, concluir-se pelas responsabilidades contratuais, não há impedimento para que sejam suspensos os pagamentos das parcelas, dada a manifestação expressa de vontade de ausência de interesse na manutenção do contrato.

Aliás, em caso relativo ao mesmo empreendimento, já decidiu esta C. Corte:

Ação de rescisão contratual - Instrumento particular de compra e venda - Desistência do compradores - Alegação de atraso no empreendimento e irregularidades - Decisão que indeferiu a antecipação dos efeitos da tutela jurisdicional de urgência - Evidência dos requisitos do art. 300 do Código de Processo Civil - Possibilidade da suspensão de pagamentos das parcelas do contrato e proibição de negatização de dados perante os órgãos de controle de

¹“Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento.”



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

*crédito – Aplicação da Súmula nº 1 do TJSP e nº 543 do STJ –
Direito potestativo do comprador com relação à rescisão do negócio –
Decisão reformada - Agravo de instrumento provido.*

(TJSP; Agravo de Instrumento 2339195-45.2024.8.26.0000;
Relator Des. Mário Daccache; Órgão Julgador: 29ª Câmara de
Direito Privado; Foro de Guarulhos - 2ª Vara Cível; Data do
Julgamento: 29/11/2024; Data de Registro: 29/11/2024).

Pelo meu voto, portanto, **DÁ-SE PROVIMENTO** ao
recurso, nos termos da fundamentação supra.

FABIO PODESTÁ

3º JUIZ



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Este documento é cópia do original que recebeu as seguintes assinaturas digitais:

Pg. inicial	Pg. final	Categoria	Nome do assinante	Confirmação
1	8	Acórdãos Eletrônicos	DECIO LUIZ JOSE RODRIGUES	2A8B7965
9	11	Declarações de Votos	FABIO HENRIQUE PODESTA	2A8C338B

Para conferir o original acesse o site:

<https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do>, informando o processo 2085163-40.2025.8.26.0000 e o código de confirmação da tabela acima.