



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

2025.0000438421

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2034977-13.2025.8.26.0000, da Comarca de Itapevi, em que são agravantes ITAMARES FERREIRA DA SILVA e DAMARES FERREIRA DE ARAUJO, é agravado VILA PORTO ITAPEVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª 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 da relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ALVARO PASSOS (Presidente sem voto), HERTHA HELENA DE OLIVEIRA E JOSÉ CARLOS FERREIRA ALVES.

São Paulo, 6 de maio de 2025.

ANA PAULA CORRÊA PATIÑO

Relatora

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

Agravo de Instrumento nº 2034977-13.2025.8.26.0000

Agravantes: Itamares Ferreira da Silva e Damares Ferreira de Araujo

Agravado: Vila Porto Itapevi Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.

MM. Juiz de Direito: Guilherme de Siqueira Pastore

Comarca de Itapevi - Foro de Itapevi - 2ª Vara Cível

Voto nº 6202

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL E RESTITUIÇÃO DE QUANTIAS PAGAS.

I – CASO EM EXAME.

1. Agravo de Instrumento interposto pelos Autores contra decisão que indeferiu a tutela de urgência por eles postulada.

II - QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão consiste em verificar se há possibilidade de ser determinada a suspensão da exigibilidade do contrato e para que a Agravada se abstenha de incluir o nome dos Agravantes nos órgãos de proteção ao crédito, decretando a imediata liberação do imóvel para que a Agravada possa aliená-lo a eventual interessado, com a assunção dos respectivos encargos.

III RAZÕES DE DECIDIR

3. A análise da presente irrisignação deve se ater somente sobre à possibilidade de ser ou não concedida a tutela de urgência buscada pelos Agravantes para suspender a exigibilidade das parcelas do contrato, bem como para impedir a inclusão do nome dos recorrentes em cadastros de inadimplentes, medida que comporta acolhimento e se afigura razoável nos termos da Súmula nº 01 desta Corte de Justiça. 4. Os argumentos que tangenciam à incidência ou não da Lei nº 9.514/97, a aplicabilidade ou não do Código de Defesa do Consumidor, bem como da Súmula nº 1095 do E. STJ, à liberação imediata do lote para comercialização pela Agravada, e ainda em relação à devolução de parte dos valores desembolsados no caso de rescisão estão afetos ao próprio mérito da demanda e refogem ao escopo inerente à cognição do recurso ora em apreço, as quais serão analisadas, oportunamente, pelo Juízo oficiante.

V DISPOSITIVO E TESE.

5. DECISÃO PARCIALMENTE REFORMADA – RECURSO PROVIDO EM PARTE.

Tese de julgamento “A suspensão da exigibilidade das parcelas de contrato de mútuo vinculado a compra e venda de imóvel, assim como a proibição de inclusão do nome do comprador nos



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

cadastros de proteção ao crédito requer demonstração clara dos requisitos da concessão da tutela de urgência.”

Dispositivo relevante citado: CPC, arts. 300 e 1.019, inciso I.

Jurisprudência relevante citada: TJSP; Agravo de Instrumento 2103890-47.2025.8.26.0000; Relator (a): Silvério da Silva; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; em 23/04/2025; Agravo de Instrumento 2038787-93.2025.8.26.0000; Relator (a): Emerson Sumariva Júnior; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; em 22/04/2025; Agravo de Instrumento 2008075-23.2025.8.26.0000; Relator (a): Coelho Mendes; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; em 10/04/2025.

Vistos.

Cuida-se de Recurso de Agravo de Instrumento interposto por Itamares Ferreira da Silva e Damares Ferreira de Araujo contra a r. decisão de e-fls. 105 que, nos autos da Ação de Rescisão Contratual e Restituição de Quantias Pagas ajuizada pelos Agravantes contra Vila Porto Itapevi Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., ora Agravada, entre outras deliberações, assim decidiu: *“Indefiro a tutela de urgência, porque não há prova pré-constituída da alegada recusa ao distrato amigável. As circunstâncias, portanto, devem ser melhor compreendidas à luz do contraditório.”*

Irresignados, insurgem-se os Autores, narrando terem celebrado com a Agravada Contrato de Promessa de Compra e Venda, tendo por objeto o lote 27, quadra B do loteamento Residencial Vila Porto II, com preço ajustado de R\$ 151.664.61 a ser pago de forma parcelada.

Alegam não possuírem mais condições de dar sequência ao pagamento das parcelas, em razão dos reajustes, não restando alternativa senão o distrato, pois o contrato se tornara totalmente desproporcional, solicitado de forma amigável, o que foi negado por estar o contrato garantido por alienação fiduciária.

Defendem a aplicação do Código de Defesa



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

do Consumidor a permitir a rescisão, conforme Tema nº 1095 do E. STJ, pois quando ausentes um ou mais requisitos do registro da alienação fiduciária, inadimplemento do devedor e regular constituição em mora, com consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, o caso não se sujeitaria ao rito da Lei de Alienação Fiduciária, salientando a possibilidade da rescisão, desde que inexista inadimplemento ou, existindo, o devedor não tenha sido regularmente constituído em mora.

Aduzem ainda ser direito dos promissários compradores de reaver parte dos valores pagos no caso de rescisão, apontando as diretrizes das Súmulas nº 1, 2 e 3, deste E. Tribunal de Justiça e Súmula nº 543 do E. STJ, bem como que sendo clara a intenção dos Agravantes de rescindirem o contrato, por falta de capacidade financeira, não haveria cabimento para continuar a pagar o preço ajustado.

Requereram a concessão de efeito ativo, determinando a suspensão da exigibilidade das parcelas contratuais, assim como que a Agravada se abstenha de negativar o nome dos Agravantes perante os órgãos de proteção ao crédito, ou ainda, que retire eventual negativação, caso já o tenha feito, dentro do prazo máximo de 48h, sob pena de multa diária, decretando a imediata liberação da unidade para que a Agravada possa aliená-la a eventual interessado, com a assunção dos respectivos encargos, pleiteando ao final, pelo provimento do recurso, confirmando a concessão da tutela antecipada.

O recurso foi recebido e processado sem a concessão do efeito excepcional buscado pelos Agravantes (e-fls. 104/106).

Apresentação de Contraminuta para que o recurso não seja provido, mantendo-se a r. decisão agravada (e-fls. 111/115).

Recurso tempestivo, regularmente sem



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

preparo por estarem os Agravantes amparados pelo benefício da gratuidade concedido pela r. decisão combatida, bem como reunidas as demais condições de admissibilidade, processe-se.

É o relatório.

Fundamento e decido.

Na hipótese dos autos, os Agravantes buscam a rescisão do contrato firmado com a Agravada, por sustentarem não possuírem mais condições de dar sequência ao pagamento das parcelas, em razão dos sequentes reajustes, o que se tornara totalmente desproporcional, pleiteando a concessão da tutela de urgência para suspender a exigibilidade do contrato, determinando que a Agravada se abstinhasse de incluir o nome dos Agravantes nos órgãos de proteção ao crédito, assim como decretando a imediata liberação do imóvel para que a Agravada pudesse aliená-la a eventual interessado, com a assunção dos respectivos encargos (e-fls. 4 e e-fls. 35 – origem), o que foi indeferido pela r. decisão combatida.

Nesse cenário, os argumentos que tangenciam à incidência ou não da Lei nº 9.514/97, a aplicabilidade ou não do Código de Defesa do Consumidor, bem como da Súmula nº 1095 do E. STJ, e ainda em relação à devolução de parte dos valores desembolsados no caso de rescisão estão afetos ao próprio mérito da demanda, e refogem ao escopo inerente à cognição do recurso ora em apreço.

Nesse sentido, verifica-se que a r. decisão agravada indeferiu a tutela de urgência postulada pelos Agravantes, não deliberando sobre qualquer aspecto atinente ao próprio mérito da lide instaurada e, em decorrência, a controvérsia recursal deve se ater somente à possibilidade de ser ou não concedida a tutela de urgência pretendida pelos Agravantes.

Fixadas essas premissas, na forma do art. 1.019, inciso I e art. 300, do CPC, o Relator do Agravo de Instrumento somente poderá deferir a antecipação de tutela, total ou parcialmente, desde que haja elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.

Neste momento inicial de análise sumária, há plausibilidade e relevância nos argumentos deduzidos pelos recorrentes, pois buscam a rescisão do contrato, o que se coaduna aos termos da súmula nº 1 deste E. Tribunal de Justiça que prediz: *“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 compromissário vendedor, assim como com o valor que se arbitrar pelo tempo de ocupação do bem”*, não se mostrando razoável continuar a se exigir o pagamento das parcelas do preço do imóvel, tampouco a permissão de os nomes dos Agravantes serem inscritos no rol dos maus pagadores, presente, ademais, a reversibilidade das medidas, tanto no que tange a possível cobrança dos valores ora suspensos, que poderão ser descontados do valor a ser devolvido, posteriormente, quanto à negatização que da mesma forma, poderá ser feita futuramente.

Todavia, a questão relativa à liberação imediata do lote para comercialização pela Agravada também é matéria afeta ao mérito da lide, atrelada ao deferimento da rescisão ou não do contrato, matéria que será apreciada, portanto, oportunamente pelo Juízo oficiante, não obstante o pleito liminar de suspensão da exigibilidade das prestações e da consequente inclusão dos nomes dos Agravantes nos cadastros mantidos pelos organismos de proteção ao crédito, conforme entendimento consolidado por este E. Tribunal de Justiça:

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

“Agravos. Ação de rescisão contratual. Compra e venda. Insurgência contra o indeferimento do pedido de tutela antecipada voltado à suspensão da exigibilidade das parcelas vincendas e e liberação de todas as obrigações financeiras. Discussão que se limita à existência dos requisitos autorizadores da antecipação da tutela do art. 300 do CPC que, no caso concreto, estão presentes. Autores que pediram a rescisão do contrato. Pagamento de parte do preço. Prima facie se vislumbra o direito em rescindir o contrato. Inteligência a súmula 1 do TJSP. Precedentes. Risco de dano que se traduz na possibilidade de negativação por inadimplência. Reversibilidade da medida. Decisão reformada. Recurso provido.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2103890-47.2025.8.26.0000; Relator (a): Silvério da Silva; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; em 23/04/2025).

“Agravos de Instrumento. Promessa de compra e venda. Ação de rescisão contratual cc. restituição de valores. Tutela de urgência indeferida. Recurso da demandante. Pleito de suspensão da exigibilidade das parcelas vincendas do contrato, bem como dos efeitos e penalidades. Possibilidade. Cabível a resilição da promessa de compra e venda por iniciativa do compromissário comprador. Inteligência da Súmula nº 01 do TJSP. Precedentes desta Corte. Requisitos do artigo 300, do Código de Processo Civil preenchidos. Decisão reformada. Recurso provido.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2038787-93.2025.8.26.0000; Relator (a): Emerson Sumariva Júnior; Órgão Julgador: 5ª

Câmara de Direito Privado; em 22/04/2025).

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. COMPRA E VENDA. TUTELA DE URGÊNCIA. Decisão que indeferiu o pedido de tutela antecipada, consistente na suspensão da exigibilidade das parcelas contratuais, exclusão dos nomes dos agravantes dos cadastros de inadimplentes e liberação imediata do imóvel objeto do contrato para alienação pela agravada. Inconformismo. Acolhimento parcial. Requisitos para concessão da tutela provisória de urgência parcialmente preenchidos. Constatado, por ora, a plausibilidade do direito alegado, uma vez que os agravantes pleiteiam a rescisão contratual, impugnando cláusulas e valores exigidos, bem como o perigo de dano de difícil reparação, ante os efeitos da negatização e da exigência de parcelas em discussão judicial. Desarrazoada a cobrança das parcelas vencidas e vincendas, bem como a manutenção dos nomes dos agravantes nos cadastros de inadimplentes, enquanto pendente o deslinde da controvérsia contratual. Ausente justificativa para a exigibilidade imediata das obrigações contratuais, diante da possibilidade de resolução do contrato e eventual restituição das partes ao status quo ante, nos moldes a serem fixados no julgamento de mérito. Decisão reformada. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. LIMINAR CONFIRMADA.”
(TJSP; Agravo de Instrumento 2008075-23.2025.8.26.0000; Relator (a): Coelho Mendes; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; em 10/04/2025).

Reforma-se em parte, portanto, a r. decisão



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

guerreada, para se determinar a suspensão da exigibilidade das prestações do contrato, bem como para determinar que a Agravada se abstenha de incluir os nomes dos Agravantes nos cadastros de inadimplentes em razão dos débitos originados do referido contrato.

Ressalte-se que as demais questões de mérito serão mais bem analisadas durante o trâmite processual, em sede de cognição exauriente.

Ficam as partes cientificadas de que o julgamento dos embargos de declaração, eventualmente opostos em face do presente acórdão, será realizado nos termos da Resolução nº 549/2011, do Órgão Especial desta Corte, publicada no DJe de 25 de agosto de 2011, facultada a manifestação contrária, em 10 (dez) dias.

Para viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e especial, considero prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando o entendimento pacificado pelo C. Superior Tribunal de Justiça de que, tratando-se de prequestionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida.

Isso posto, por meu voto, **DOU PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação supra.

CORRÊA PATIÑO
Relatora