



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000445054

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2077128-91.2025.8.26.0000, da Comarca de São José do Rio Preto, em que é agravante LUCAS ENGLER DE VASCONCELOS OLIVEIRA DINIZ, é agravado RNI INCORPORADORA IMOBILIARIA 471 LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 19ª 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 RICARDO PESSOA DE MELLO BELLI (Presidente sem voto), SIDNEY BRAGA E JOÃO CAMILLO DE ALMEIDA PRADO COSTA.

São Paulo, 7 de maio de 2025.

JAIRO BRAZIL

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



19ª Câmara de Direito Privado

Agravo de Instrumento nº 2077128-91.2025.8.26.0000

Comarca: São José do Rio Preto – 8ª Vara Cível

Agravante: Lucas Engler de Vasconcelos Oliveira Diniz

Agravada: RNI Incorporadora Imobiliária 471 Ltda.

Voto nº 28.893

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Tutela de urgência. Indeferimento. Compromisso de compra e venda. Pretensão à suspensão da cobrança das parcelas do negócio, bem como de taxas e impostos, e abstenção de inclusão do nome do recorrente nos órgãos de proteção ao crédito. Presença dos requisitos previstos no artigo 300, do Código de Processo Civil. Decisão reformada. Recurso provido.

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra r. decisão de páginas 122/123 proferida pelo MM. Juiz Túlio Marcos Faustino Dias Brandão que, em ação movida pelo agravante e autuada sob nº 1009867-47.2025.8.26.0576, indeferiu a tutela antecipada.

O agravante alega que firmou com a ré em

20.02.2024 instrumento particular de compromisso de compra e venda de fração ideal que corresponderá a unidade autônoma futura e, considerada sua condição financeira, decidiu realizar o distrato, a defender a retenção de 10% dos valores pagos. Pretende sejam antecipados os efeitos da tutela para suspensão da exigibilidade das parcelas vencidas e vincendas, bem como quaisquer outros encargos oriundos do contrato, como impostos e taxas, e para que a parte agravada se abstenha de promover atos de cobrança em razão das parcelas ou restringir o nome do autor em cadastros de maus pagadores. Requer a concessão do efeito ativo.

Foi indeferido o efeito ativo pleiteado.

É o relatório.

O agravo comporta provimento.

O agravante requer a concessão de tutela de urgência, para que seja determinada a suspensão dos pagamentos advindos do contrato firmado entre as partes e para que a parte ré não promova cobrança e inclusão do nome do autor no rol de inadimplentes.

De acordo com o artigo 300, do Código de Processo Civil, para a concessão da tutela de urgência de natureza antecipada é imprescindível a demonstração da existência de elementos que evidenciem, cumulativamente, a probabilidade do direito e o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo.

Dispõe a súmula nº 1, desta Egrégia Corte:

“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”.

A probabilidade do direito do recorrente quanto à possibilidade de rescisão do negócio restou demonstrada e o *periculum in mora* configura-se no risco de prejuízo ao recorrente, caso haja demora no decreto da rescisão, de ver seu nome negativado junto ao

cadastro dos órgãos de proteção ao crédito.

Evidencia-se, em sede de cognição sumária, a presença dos requisitos previstos no artigo 300, do Código de Processo Civil.

Presentes os requisitos legais, a r. decisão agravada deve ser reformada para ser determinada a suspensão da exigibilidade das parcelas do contrato em discussão e de impostos e taxas, considerado que a posse não foi transmitida ao autor agravante, conforme cláusula 8 e Quadro VII (página 57 e 36 dos autos principais), bem como para que a agravada se abstenha de incluir o nome do autor nos órgãos de proteção ao crédito, até o julgamento da ação.

A propósito:

“Agravado de instrumento. Ação de rescisão de compromisso de compra e venda de imóvel. Recurso interposto contra a r. decisão que deferiu o requerimento de tutela provisória, declarando a rescisão do compromisso de compra e venda e suspendendo o pagamento das prestações vencidas e vincendas. Incidência da Súmula 1 deste E. TJSP. Precedentes. Decisão mantida. Agravado de instrumento desprovido” (TJSP, 26ª Câmara de Direito Privado, Agravado de Instrumento nº 2060106-25.2022.8.26.0000, Rel. Des. Carlos Dias Motta, j. em 01/06/2022).

“TUTELA DE URGÊNCIA. REQUISITOS. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. PEDIDO DE RESCISÃO. SUSPENSÃO DA COBRANÇA DE PARCELAS DO NEGÓCIO E SEUS CONSECUTÓRIOS. ABSTENÇÃO DE INCLUSÃO DO NOME DA PARTE EM ÓRGÃOS DE PROTEÇÃO AO CRÉDITO. 1. Para concessão da tutela de urgência, há que se verificar existência de elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo (CPC, 300). 2. Diante do teor da Súmula nº 1 desta Corte, presente a probabilidade do direito. A compromissária compradora tem direito de rescindir o contrato. E há perigo de dano se a ré, demorando a efetivar a rescisão, obrigar a compromissária a pagar parcelas que esta não mais suporta. 3. Com a probabilidade do direito, cabe suspender a cobrança das parcelas posteriores ao pedido de rescisão do negócio, bem como demais consecutórios. 4. Recurso provido” (TJSP, 14ª Câmara de Direito Privado, Agravado de Instrumento nº 2153137-07.2019.8.26.0000, Rel. Des. Melo Colombi, j. em

12/08/2019).

“COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – RESCISÃO CONTRATUAL PLEITEADA PELO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR EM RAZÃO DE IMPOSSIBILIDADE FINANCEIRA SUPERVENIENTE À CELEBRAÇÃO DO NEGÓCIO – PEDIDO DE SUSPENSÃO DA EXIGIBILIDADE DAS PARCELAS VINCENDAS – POSSIBILIDADE - O COMPROMISSÁRIO COMPRADOR, AINDA QUE INADIMPLENTE, PODE PEDIR A RESCISÃO CONTRATUAL – INTELIGÊNCIA DA SÚMULA 1 DESTA E. TJSP - PRESENÇA DOS REQUISITOS DO ART. 300 DO CPC2015 – DECISÃO REFORMADA – AGRAVO PROVIDO” (TJSP, Agravo de Instrumento nº 2229027-83.2018.8.26.0000, Relator Des. Theodureto Camargo, 8ª Câmara de Direito Privado, j. em 29/03/2019).

Diante do exposto, dá-se provimento ao recurso.

Jairo Brazil
Relator