



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000444287

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2059238-42.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante ADSON JUSTINO DA SILVA, é agravado ONE PRINCESA ISABEL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 37ª 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 AFONSO CELSO DA SILVA (Presidente) E SERGIO DA COSTA LEITE.

São Paulo, 7 de maio de 2025.

JOSÉ WAGNER DE OLIVEIRA MELATTO PEIXOTO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2059238-42.2025.8.26.0000

Agravante: Adson Justino da Silva

Agravada: One Princesa Isabel Empreendimento Imobiliário Spe Ltda.

Comarca de São Paulo – Foro Central – 44ª Vara Cível

Juiz de 1º Grau: Guilherme Madeira Dezem

Órgão de 2º Grau: 37ª Câmara de Direito Privado

Relator: JOSÉ WAGNER DE OLIVEIRA MELATTO PEIXOTO

Voto nº 32337

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Ação de rescisão contratual c/c restituição de quantias pagas - Decisão que indeferiu pedido de tutela de urgência tendente a suspender a exigibilidade das parcelas contratuais vencidas e vincendas e a inclusão do nome do autor em cadastros de inadimplentes, bem como assumir a parte ré eventuais débitos de condomínio e impostos da unidade – Causa de pedir fundada na exceção de contrato não cumprido, em razão do atraso das obras – Prazo de conclusão da obra, acrescido da carência de 180 dias ajustado em contrato, venceria em 25/08/2024 - Habite-se publicado em 12/08/2024, ou seja, dentro do prazo contratado - Concordância da ré, durante o processamento do recurso, com a rescisão do contrato a partir da citação, restando pendente somente a apuração de culpa pela rescisão e o percentual dos pagamentos a ser devolvido – Suspensão da exigibilidade das parcelas vincendas, com abstenção da ré de incluir o nome do agravante em órgãos de proteção ao crédito e, assunção pela parte passiva das despesas correlatas ao imóvel, acolhida - Decisão parcialmente modificada – - **Recurso parcialmente provido.**

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a decisão que, nos autos da ação de rescisão contratual c/c restituição de quantias pagas, processo nº 1015636-09.2025.8.26.0100, que o agravante move em face da agravada, indeferiu o pedido de tutela de urgência para suspender a exigibilidade das parcelas contratuais, e determinar que a ré se abstenha de negativar o autor em órgãos de proteção ao crédito e, ainda, assuma eventuais débitos de condomínio e impostos da unidade.

Alega-se, nele, em síntese, que “*sendo a rescisão do contrato um direito do consumidor e já tendo, a parte Agravante, tomado essa decisão*

(conforme notificação extrajudicial), não compete à empresa discutir o distrato, mas apenas aceitá-lo”; que “não há, nem de longe, perigo de irreversibilidade da medida liminar pleiteada, tampouco prejuízo à Agravada. Isso porque, com a rescisão do negócio jurídico, o imóvel ficará livre e desembaraçado para que a Agravada comercialize com outros compradores o imóvel, o que inclusive já vem acontecendo”; e, que “Agravada também deverá assumir eventuais débitos de condomínio e impostos da unidade, haja vista que o Agravante NUNCA recebeu as chaves da unidade (posse) e não pode ser responsabilizado por tais encargos”.

Recurso tempestivo e preparado.

Concedido efeito ativo ao recurso, para suspender a exigibilidade das parcelas vincendas e para que a ré se abstenha de incluir o nome do agravante em órgãos de proteção ao crédito (fls. 21/22).

Intimada a apresentar contraminuta, a agravada alegou (fls. 33/36), em síntese, que *“informou em contestação que não negativou nem negatará o nome do agravante nos órgãos de restrição de crédito, enquanto tramitar este processo, em razão de sua boa-fé”*; que *“as taxas condominiais e de IPTU também não incidiriam sobre o agravante a partir da citação, data em que considera que o negócio foi rescindido”*; e, que *“não se opõe à rescisão do contrato, restando somente a apuração de culpa pela rescisão e o percentual dos pagamentos a ser devolvido”*. Pede seja *“Julgado prejudicado o agravo de instrumento, diante da concordância voluntária da agravada com os pedidos formulados pelo agravante, mostrando-se desnecessária a interposição deste recurso”*.

É o relatório.

A decisão agravada veio assim fundamentada:

“Vistos. Pede o autor em sede de tutela liminar a declaração de inexigibilidade das parcelas do contrato, que o réu venha a assumir eventuais débitos do condomínio e impostos da unidade, bem como que o réu efetue o pagamento do valor do imóvel em 60 dias. A tutela provisória de urgência, conforme previsão do art. 300 do CPC, somente pode ser deferida nos casos em que presentes dois requisitos

indispensáveis, quais sejam, o periculum in mora e o fumus boni iuris, este último tendo por condão a demonstração da verossimilhança das alegações da parte. Contudo, data venia o entendimento do autor, não é possível acatar o preenchimento dos requisitos do art. 300 do CPC para deferimento da urgência, entendendo que os fatos demandam análise probatória, sendo prudente aguardar o contraditório. Ademais, nos termos do art. 300, §3º, CPC, não pode ser deferida a tutela de urgência caso haja perigo de irreversibilidade da providência antecipada, porquanto a análise feita neste momento processual baseia-se tão somente na prova carreada aos autos e é primitiva, podendo ser desmantelada mais adiante, frente a novas alegações, novos documentos e provas mais robustas dos direitos em discussão. Portanto, de rigor o indeferimento da tutela de urgência (...).”

A tutela de urgência e a de evidência é a entrega provisória da prestação jurisdicional a quem preenche os requisitos escritos na lei processual e tem objetivo de entregar ao autor, total ou parcialmente, a própria pretensão deduzida em Juízo, ou os seus efeitos.

Para tanto, o requerente da tutela de urgência deve demonstrar de forma inequívoca a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo, consoante NCPC, art. 300; enfim, a verossimilhança do direito alegado a teor das alegações feitas, ou mesmo demonstrar o abuso do direito de defesa.

A tutela é faculdade atribuída ao magistrado, prendendo-se ao seu sensato arbítrio e livre convencimento, dependendo a concessão dos requisitos daqueles requisitos; sinteticamente risco de lesão grave ou de difícil reparação e da plausibilidade do direito.

Ensina CÁSSIO SCARPINELLA BUENO (“in” Manual de Direito Processual Civil, volume único, São Paulo: Saraiva, 2015, p. 222): “A concessão da ‘tutela de urgência’ pressupõe: (a) probabilidade do direito; e (b) perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo (art. 300, ‘caput’). São expressões redacionais do que é amplamente consagrado nas expressões latinas ‘fumus boni iuris’ e ‘periculum in mora’, respectivamente. A despeito da conservação

da distinção entre 'tutela antecipada' e 'tutela cautelar' no CPC de 2015, com importantes reflexos 'procedimentais', é correto entender, na perspectiva do dispositivo aqui examinado, que os requisitos de sua concessão foram igualados. Não há, portanto, mais espaço para discutir, como ocorria no CPC de 1973, que os requisitos para a concessão da tutela antecipada ('prova inequívoca da verossimilhança da alegação') seriam, do ponto de vista da cognição jurisdicional, mais profundos que os da tutela cautelar, perspectiva que sempre me pareceu enormemente 'artificial'. Nesse sentido, a concessão de ambas as tutelas de urgência reclama, é isto que importa destacar a 'mesma' probabilidade do direito além do mesmo perigo de dano ou risco ao resultado útil ao processo”.

No caso ora telado, os elementos de convicção que o agravante coligiu aos autos não evidenciam a probabilidade do direito, requisito necessário ao provimento da tutela de urgência.

É que na inicial o recorrente alegou que apesar de ter cumprido com todas as obrigações contratuais que lhe cabia por força do aludido negócio jurídico, é certo que a agravada não deu execução cabal ao cronograma e atrasou a entrega do empreendimento MODERN CAMPO BELO, dando causa a rescisão do contrato por culpa da vendedora e a obrigação de restituir 100% dos valores pagos.

Entretanto, em uma análise perfunctória, vislumbra-se que não houve atraso na conclusão das obras.

O Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra de Unidade Imobiliária estabelece que:

“ITEM 07 - DATA PREVISTA PARA A CONCLUSÃO DAS OBRAS: (para a expedição do “Habite-se”): 28/02/2024 ressaltado o prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, observada as demais condições estabelecidas no contrato.

7.1. O COMPRADOR está ciente de que o prazo de

conclusão acima mencionado, poderá se estender pelo prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias corridos, após a data prevista de entrega neste Quadro Resumo; dispensa a comprovação de motivos justificadores da postergação do prazo de conclusão das obras e não dará causa a resolução do contrato e não incidirá qualquer penalidade moratória ou compensatória à VENDEDORA, que tenha como causa o não cumprimento do prazo de conclusão das obras.”

Vê-se, portanto, que do termo ajustado para conclusão das obras, 28/02/2024, haveria descumprimento contratual, mas é conclusão aparente, uma vez que ajustou também prazo de carência ou tolerância de 180 dias, remetendo, o termo final para entrega das obras a 26/08/2024, e, de acordo com o próprio agravante informou na principal (fls. 05, daqueles autos), a publicação do certificado de conclusão “*Habite-se*” ocorreu em 12/08/2024, ou seja, dentro do prazo contratado.

Nesse contexto, a princípio, não se verificaria a presença dos requisitos do art. 300 do CPC para concessão da tutela satisfativa; entretanto, em contraminuta a ré notícia sua concordância, nos autos principais, com a rescisão do contrato a partir da citação, restando pendente somente a apuração de culpa pela rescisão e o percentual dos pagamentos a ser devolvido.

Nessa quadra, cabível a concessão da tutela de urgência (art. 300 do NCPC) para suspender a exigibilidade das parcelas vincendas, abstendo-se a ré de incluir o nome do agravante em órgãos de proteção ao crédito e, para assunção pela parte passiva das despesas correlatas ao imóvel (condomínio, IPTU etc.).

Pelo exposto, ***DÁ-SE PARCIAL PROVIMENTO*** ao recurso.

JOSÉ WAGNER DE OLIVEIRA MELATTO PEIXOTO
Relator
(assinatura eletrônica)