



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000447957

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Agravo de Instrumento nº 2104703-74.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que são agravantes DÉBORA MARIA DE SOUZA GARCIA e VANESSA MARIA DE SOUZA GARCIA, é agravado WILLY PETRINI SOUZA.

ACORDAM, em 36ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmo. Desembargadores LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente) E ARANTES THEODORO.

São Paulo, 8 de maio de 2025.

MILTON CARVALHO
RELATOR
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto nº 43954.

Agravo de instrumento nº 2104703-74.2025.8.26.0000.

Comarca: São Paulo.

Agravantes: Vanessa Maria de Souza Garcia e outra.

Agravado: Willy Petrini Souza.

AGRAVO DE INSTRUMENTO. TUTELA DE URGÊNCIA. Pretensão de imediata devolução dos valores pagos pelas autoras no âmbito do compromisso de compra e venda de imóvel firmado com o réu. Indeferimento. Dinâmica dos fatos que não foi devidamente demonstrada. Necessidade de oitiva da parte contrária para esclarecimento acerca das alegações recíprocas de descumprimento dos termos contratuais. Requisitos autorizadores da medida pleiteada não vislumbrados em sede de cognição sumária. Perigo na demora e probabilidade do direito não constatados. Hipótese que recomenda a prévia instauração do contraditório, em primeiro grau de jurisdição. Precedentes. Decisão mantida. Recurso desprovido.

Trata-se de agravo de instrumento tirado da respeitável decisão de fls. 73 dos autos de origem que, em ação declaratória cumulada com pedido de restituição de valores, indeferiu a tutela provisória de urgência pleiteada, que tinha por objeto a determinação de imediata devolução dos valores pagos pelas autoras no âmbito do compromisso de compra e venda de imóvel firmado com o réu.

Sustentam as agravantes, em síntese, que há farta prova documental a demonstrar a probabilidade do direito invocado, pois as agravantes não deram causa à rescisão contratual e tampouco incorreram em mora; que os documentos comprovam o adimplemento de todas as parcelas vencidas do contrato, inclusive com o pagamento

antecipado da terceira parcela, a qual, segundo previsão contratual, somente seria exigível com a assinatura do contrato de financiamento, ocorrida em 11/02/2025; que tal parcela foi quitada ainda em 13/01/2025, com acréscimo de R\$ 5.000,00 a pedido do agravado, o que demonstra boa-fé e afasta qualquer alegação de inadimplemento; que a quarta parcela, por sua vez, seria paga por meio de financiamento, cuja liberação dependia de trâmites bancários alheios à vontade das agravantes, circunstância que também afasta qualquer mora ou descumprimento contratual, especialmente diante da previsão contratual expressa quanto à inexistência de prazo certo para a liberação do crédito; que, quanto à suposta omissão no dever de informação acerca do status do financiamento, argumenta-se que a comunicação era feita por intermédio da empresa intermediadora, sem qualquer prejuízo ou ocultação de informações; que é patente a desproporcionalidade entre a eventual falha informacional e a rescisão contratual operada, sendo inaplicável a tese do agravado diante do adimplemento substancial das agravantes; que há risco de dano de difícil reparação, consubstanciado na retenção indevida dos valores pagos, na postura evasiva do agravado e no risco concreto de dissipação patrimonial, o que inviabilizaria a restituição futura das quantias e frustraria a efetividade da prestação jurisdicional. Com isso, requer-se o provimento do recurso e o deferimento da tutela de urgência para garantir a restituição dos valores e resguardar o direito das agravantes.

A liminar foi indeferida (fls. 22 do instrumento).

É como relato.

Desnecessária a intimação do agravado para responder ao recurso porque não aperfeiçoada a relação jurídico-processual e ante a ausência de prejuízo.

O agravo não é de ser provido.

Narra a petição inicial que as autoras, em 09/10/2024, firmaram com o réu um contrato de compromisso de compra e venda do apartamento nº 905, localizado no condomínio Cosmopolitan High Garden, pelo valor de R\$ 780.000,00, a ser pago com recursos próprios e financiamento bancário; que a 1ª parcela, no valor de R\$ 54.600,00, foi paga via TED ao réu em 10/10/2024; que a 2ª parcela, no valor de R\$ 23.400,00, foi paga pelas autoras via boleto à Intermediadora My Broker na mesma data; que a 3ª parcela, no valor de R\$ 72.000,00, deveria ser paga na assinatura do contrato de financiamento, mas foi antecipadamente quitada pelas autoras em 13/01/2025, com acréscimo de R\$ 5.000,00 a pedido do réu; que a 4ª parcela, no valor de R\$ 630.000,00, seria quitada por meio de financiamento bancário, cuja liberação dependia de trâmites intermediados pela corretora, com ciência do réu; que, mesmo ciente de que o pagamento da 4ª parcela dependia da assinatura do contrato de financiamento, o réu passou a pressionar as autoras e, após a liberação do financiamento em 11/02/2025, recusou-se a assinar o contrato, notificando extrajudicialmente as autoras com alegações infundadas de inadimplemento; que as autoras o contranotificaram demonstrando o adimplemento das parcelas e a inexistência de mora, requerendo a assinatura do instrumento; que, ignorando o pedido, o réu reiterou a rescisão contratual e reteve indevidamente R\$ 101.400,00 pagos pelas autoras, a pretexto de multa contratual e comissão de corretagem. Assim, diante da rescisão imotivada e da retenção indevida promovida pelo réu, restou às Autoras buscar tutela jurisdicional para resguardar seus direitos. Em sede de tutela de urgência, pediu a imediata devolução dos valores pagos ao réu.

O pedido liminar foi indeferido, nos termos mencionados, motivando a interposição deste agravo de instrumento.

Contudo, as razões do recurso não são suficientes para alterar a decisão agravada.

O presente agravo foi interposto contra a decisão que indeferiu pedido de tutela de urgência, de modo que, neste momento, somente é possível analisar a existência ou não dos requisitos legais que autorizam a medida, sob pena de se antecipar o julgamento de mérito, que depende de observância do devido processo legal, ou seja, do pleno exercício do contraditório e da ampla defesa, com a produção de todas as provas que se fizerem necessárias.

E, de fato, não se vislumbram nesta sede de cognição sumária e superficial os requisitos autorizadores da tutela pretendida.

Em análise ao pedido liminar, consignou o juízo *a quo* que *Os documentos anexados não são suficientes para conferir a plausibilidade ao argumento da parte autora, de modo que a instauração do contraditório revela-se imprescindível para a análise dos fatos. Por essa razão, INDEFIRO o pedido de tutela de urgência* (fls. 73 da origem – realces originais).

Conforme bem ressaltado pelo Juízo *a quo*, não há **probabilidade do direito** a justificar seja excepcionado o regular trâmite do processo, tendo em vista que os documentos apresentados não são suficientes para demonstrar a dinâmica dos fatos, especialmente considerando que há recíproca alegação de descumprimento dos termos contratuais.

Logo, em casos como o presente, recomenda-se ao menos o aperfeiçoamento da relação jurídico-processual, a ser verificado

perante o Juízo da causa.

Tampouco se vislumbra **perigo de dano irreparável ou de difícil reparação** na hipótese em análise. Em que pese o receio gerado pela retenção dos recursos, inexistente indício concreto de que o agravado estejam dilapidando o patrimônio, não se cogitando eventual risco de perda do objeto ou de prejuízo urgente às agravantes que demande a imediata antecipação da tutela requerida.

Assim, considerando a ausência dos requisitos legais autorizadores da medida, seria prematuro antecipar a tutela sem participação das rés, mostrando-se prudente aguardar sua integração à lide para melhor elucidação dos fatos.

Nesse sentido, inclusive desta relatoria:

*AGRAVO DE INSTRUMENTO - TUTELA ANTECIPADA ANTECEDENTE - Decisão que indeferiu o pedido liminar para liberação da conta bancária e determinou a emenda à inicial, nos termos do artigo 303, § 6º, do CPC - IRRESIGNAÇÃO DO AUTOR - Descabimento - Não preenchimento dos requisitos do art. 300 do Código de Processo Civil - Ausência do perigo de demora (*periculum in mora*) e de probabilidade do direito alegado (*fumus boni iuris*) - Inexistência de prova inequívoca - Evidenciada a necessidade do desenvolvimento regular do contraditório, com a dilação probatória adequada para verificar as razões que levaram ao bloqueio da quantia - Não demonstrado o desacerto da decisão agravada - Questão que poderá ser reanalisada pelo Magistrado a quo por ocasião do julgamento da demanda - Precedentes deste Eg. Tribunal de Justiça - DECISÃO MANTIDA - RECURSO NÃO PROVIDO.*

(TJSP; Agravo de Instrumento 2322443-95.2024.8.26.0000; Rel. Lavinio Donizetti Paschoalão; 38ª Câmara de Direito Privado; j. 31/01/2025) (realces não originais).

AGRAVO DE INSTRUMENTO. TUTELA DE URGÊNCIA. Indeferimento. Pedido liminar de arresto de quantias transferidas às agravadas, ou de imediata restituição dos valores. Requisitos autorizadores da medida pleiteada não vislumbrados em sede de cognição sumária. Perigo na demora e probabilidade do direito não constatados. Hipótese que recomenda a prévia instauração do contraditório, em primeiro grau de jurisdição. Precedentes. Recurso desprovido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2238262-69.2021.8.26.0000; Rel. Milton Carvalho; 36ª Câmara de Direito Privado; j. 27/10/2021) (realces não originais).

AGRAVO DE INSTRUMENTO – TUTELA DE URGÊNCIA - Ação de rescisão contratual com pedido de restituição de valores e condenação em danos morais - Indeferimento da tutela requerida - Ausência de probabilidade do direito da parte - Inexistência de risco ao resultado útil do processo - Art. 300 do CPC - Decisão mantida - Recurso desprovido. (TJSP, Agravo de Instrumento nº 2159250-06.2021.8.26.0000, Rel. Claudio Hamilton, 25ª Câmara de Direito Privado, j. 27/08/2021).

AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C. DEVOLUÇÃO DE VALORES – GESTÃO DE NEGÓCIOS - TUTELA DE URGÊNCIA INDEFERIDA - AUSÊNCIA DOS REQUISITOS AUTORIZADORES À CONCESSÃO DA TUTELA – INTELIGÊNCIA DO ARTIGO 300, DO CPC – DECISÃO MANTIDA - RECURSO



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

DESPROVIDO. (TJSP, Agravo de Instrumento nº 2149639-29.2021.8.26.0000, Rel. Cesar Luiz de Almeida, 28ª Câmara de Direito Privado, j. 13/08/2021).

Ainda, A antecipação da tutela sem audiência da parte contrária é providência excepcional, autorizada apenas quando a convocação do réu contribuir para a consumação do dano que se busca evitar. (RT 764/221). No mesmo sentido: JTJ 335/136 (AI 1.236.013-0/1) (THEOTÔNIO NEGRÃO, JOSÉ ROBERTO F. GOUVÊA e LUIS GUILHERME A. BONDIOLI, em Código de Processo Civil e legislação processual em vigor, 45ª ed., 2013, Saraiva, SP, p. 395) (grifos não originais).

Diante de tais considerações, na presente fase de cognição sumária, a concessão da liminar pretendida se mostra desaconselhável, devendo ser oportunizado o contraditório e a regular instrução do feito, sem prejuízo de ser reavaliada pelo Juízo da causa oportunamente.

Registra-se que eventual reapreciação, ademais, é faculdade do Magistrado de primeiro grau, caso entenda pela presença dos respectivos requisitos após a oferta da contestação.

De rigor, portanto, a manutenção da respeitável decisão recorrida.

Por tais fundamentos, ***nega-se provimento*** ao recurso.

MILTON PAULO DE CARVALHO FILHO
relator