



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
1ª Câmara de Direito Privado

Registro: 2016.0000751486

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2177192-27.2016.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante ODEBRECHT REALIZAÇÕES SP02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., é agravado

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 1ª 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 Desembargadores CLAUDIO GODOY (Presidente) e ALCIDES LEOPOLDO E SILVA JÚNIOR.

São Paulo, 13 de outubro de 2016.

Christine Santini
Relatora
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
1ª Câmara de Direito Privado

Agravo de Instrumento nº 2177192-27.2016.8.26.0000 –São Paulo
 Agravantes: Odebrecht Realizações SP02 Empreendimentos Imobiliários Ltda.
 Agravado: [REDACTED]
 Juiz Prolator: Julio Cesar Silva de Mendonça Franco
TJSP –(Voto nº 26.826)

Agravo de Instrumento.

**Compromisso de Compra e Venda Decisão que deferiu antecipação de tutela para suspender a exigibilidade de parcelas do contrato e impedir a inclusão ou manutenção dos dados do agravado em cadastros restritivos –
 Configuração do pressuposto da probabilidade do direito –
 Pendência de demanda visando à rescisão do contrato –
 Manutenção da decisão agravada que determinou a suspensão da exigibilidade das parcelas vencidas e vincendas, relativas ao contrato em discussão nos autos principais e a proibição de inclusão ou manutenção dos dados do agravado em cadastros de restrição ao crédito.**

Nega-se provimento ao recurso.

1. Trata-se de agravo de instrumento interposto por Odebrecht Realizações SP02 Empreendimentos Imobiliários Ltda. contra decisão que, em ação de rescisão contratual cumulada com pedido de restituição de quantias pagas movida por [REDACTED], deferiu pleito de antecipação dos efeitos da tutela para determinar a suspensão da exigibilidade das parcelas contratuais vencidas e vincendas e determinar que a agravante se abstenha de incluir do nome do agravado nos órgãos de proteção ao crédito. Pretendem os agravantes a reforma da R. Decisão, para o fim de possibilitar a cobrança imediata do contrato do agravado, utilizando dos órgãos de proteção ao crédito, se necessário.



PODER JUDICIÁRIO
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 1ª Câmara de Direito Privado

Processado regularmente o recurso, foi indeferido o efeito suspenso postulado (fls. 48/49) e houve a juntada de contraminuta (fls. 51/56). Não houve oposição das partes ao julgamento virtual do recurso, nos termos de certidão de fls. 57.

É o relatório.

2. O recurso não merece provimento.

O agravado ajuizou ação de rescisão contratual cumulada com pedido de restituição de quantias pagas em face da agravante alegando, em síntese, que no mês de novembro de 2013 buscando um imóvel para fins de investimento, celebrou contrato de compromisso de venda e compra como a agravante para aquisição da unidade hoteleira de nº 1567, torre B, do empreendimento “Condomínio Praça São Paulo Mixed Use”, com previsão de entrega em novembro de 2016, com possibilidade de prorrogação de 180 dias. Ocorre que, devida a crise financeira, não tem mais condições de arcar com as parcelas do futuro financiamento, como previa inicialmente. Considerando que não foi possível um distrato amigável, uma vez que pretende a devolução de 90% do valor pago, de R\$ 175.845,58, não restou outro meio senão o ajuizamento da presente demanda. Nestes termos, postulou a concessão a antecipação de tutela para suspender a exigibilidade das parcelas contratuais, determinando que a agravante se abstenha de protestar ou incluir seu nome nos órgão de proteção ao crédito.

O MM. Juízo “a quo” deferiu a pretensão, por decisão proferida nos seguintes termos (fls. 117):



PODER JUDICIÁRIO
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 1ª Câmara de Direito Privado

“(...) 2. Pelo que se depreende da inicial e dos documentos que a acompanham, o autor firmou com a requerida um contrato de promessa de compra e venda de imóvel, pelo qual já pagou a quantia total de R\$ 175.845,58. No entanto, não mais lhe interessa a continuidade do negócio, e pretende a devolução de 90% das quantias pagas. A ré, porém, teria se negado à devolução pleiteada.

Em princípio, qualquer contratante tem direito à rescisão do contrato, pois ninguém é obrigado a permanecer vinculado contratualmente contra a sua vontade, embora fique sujeito às consequências da dissolução do vínculo. Ao consumidor, também é possível a ampla discussão em torno da equidade das cláusulas contratuais.

A permanência da exigibilidade das parcelas prejudicará muito o autor, ainda mais quando a intenção é rescindir o contrato. Assim, reputo presentes os requisitos legais, de modo que concedo a tutela antecipada para o fim de suspender a exigibilidade e a cobrança das parcelas vencidas e vincendas, e para determinar à requerida que se abstenha de negativar o nome dos autores nos órgãos de proteção ao crédito. (...)”

Dispõe o artigo 300 do Código de Processo Civil que:

“Art. 300. A tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do



PODER JUDICIÁRIO
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 1ª Câmara de Direito Privado

direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.

(...)

§ 3º A tutela de urgência de natureza antecipada não será concedida quando houver perigo de irreversibilidade dos efeitos da decisão. ”

No caso em tela, configura-se a presença de tais requisitos. Em sede de cognição sumária, como se observa da petição inicial, a ação proposta tem o objetivo de ser rescindido o contrato firmado entre as partes. Assim, são verossímeis as alegações do agravado, eis que pretende a rescisão contratual, que pode ser, em tese, deferida até mesmo na hipótese de ausência de culpa da agravante.

Logo, por estar em curso ação em que se pretende a rescisão contratual, em tese, não há razão para se manter a exigibilidade das parcelas do preço, sejam vencidas como vincendas, assim como para a manutenção ou inclusão dos dados do agravado em cadastros restritivos, com relação à referidas parcelas contratuais.

Importante destacar que o negócio entabulado entre as partes tem natureza de relação de consumo e, em se tratando de contrato de adesão regido pelo Código de Defesa do Consumidor, devem ser suas regras interpretadas em favor do consumidor aderente. Assim, até melhor exame dos termos do contrato nos autos principais, deve ser mantida a R. Decisão agravada, para a suspensão da exigibilidade das parcelas do preço relativas ao contrato que está em discussão nos autos principais, abstendo-se a agravante



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
1ª Câmara de Direito Privado

de incluir ou manter os dados do agravado em cadastros de proteção ao crédito.

Logo, na hipótese em exame configura-se o requisito da probabilidade do direito a autorizar a concessão da antecipação da tutela, merecendo ser mantida a R. Decisão agravada.

3. À vista do exposto, pelo meu voto, nego provimento ao recurso de agravo de instrumento.

Christine Santini
Relatora