



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2015.0000379206**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2064455-18.2015.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante VOLUNTÁRIOS DA PÁTRIA 774 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, são agravados [REDACTED].

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 8ª 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 GRAVA BRAZIL (Presidente sem voto), SILVÉRIO DA SILVA E LUIZ AMBRA.

São Paulo, 1 de junho de 2015.

**Salles Rossi**  
**Relator**  
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO  
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto nº: 31.588

Agravo de Instrumento nº: 2064455-18.2015.8.26.0000

Comarca: São Paulo 32ª Vara Cível do Foro Central

1ª Instância: Processo nº 1014075-96.2015.8.26.0100

Agte.: Voluntários da Pátria 774 Empreendimentos Imobiliários Ltda

Agdos.: [REDACTED]

## VOTO DO RELATOR

**EMENTA RESCISÃO CONTRATUAL** Decisão que deferiu pedido de antecipação de tutela para determinar à ré que se abstenha de cobrar da autora as parcelas vencidas ou vincendas do contrato objeto da ação de rescisão, imposta multa de R\$ 1.000,00 por cada vez que descumprir a ordem **Insurgência**

**Descabimento** Presença dos requisitos legais para a concessão da ordem - Razoável e pertinente a suspensão da exigibilidade das parcelas, bem como se evitar a inscrição dos nomes dos agravados em cadastros de inadimplentes, enquanto se discute a culpa pela rescisão do contrato e suas consequências - **Periculum in mora** configurado diante dos efeitos deletérios da negativação do nome dos autores, não havendo, por outro lado, que se falar em dano irreparável à agravante ou em irreversibilidade da medida com a manutenção da liminar, cuja saúde financeira não será ameaçada com a ordem imposta, além do que, ao final, em caso de improcedência da ação, poderá cobrar os valores em aberto **Multa** que ainda não é exigível, ausente notícia de descumprimento da ordem **Questionamento** acerca do valor, se o caso, apenas oportunamente **Decisão mantida** **Recurso não provido.**

Cuida-se de Agravo de Instrumento interposto contra a r. decisão (fl. 28) que deferiu pedido de antecipação de tutela para determinar à ré que se abstenha de cobrar da autora as parcelas vencidas ou vincendas do contrato objeto da ação de rescisão, imposta multa de R\$ 1.000,00 por cada vez que descumprir a ordem.



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Inconformada, sustenta a agravante que o contrato continua vigente, sendo legítimo o direito de cobrar as parcelas do preço que foram ajustadas, bem como de inscrever o nome dos agravados nos órgãos de proteção ao crédito. Diz que os requisitos para a concessão da tutela não estão presentes e que o valor da multa se mostra exagerado e sem qualquer limite, o que se mostra descabido.

Requer a concessão de efeito suspensivo e, ao final o provimento do agravo.

O recurso foi recebido e processado sem a concessão do efeito pretendido (fls. 126/129).

Contraminuta às fls. 134/140.

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

Dispõe o artigo 273, do Código de Processo Civil:

“Art. 273. O juiz poderá, a requerimento da parte, antecipar, total ou parcialmente, os efeitos da tutela pretendida no pedido inicial, desde que, existindo prova inequívoca, se convença da verossimilhança da alegação e:

I-) haja fundado receio de dano irreparável ou de difícil reparação; ou

II-) fique caracterizado o abuso de direito de defesa ou o manifesto propósito protelatório do réu”.

Para que a tutela antecipada de que trata o art. 273, do CPC, possa ser concedida, é preciso que o juiz se convença da verossimilhança da alegação do autor e que a referida tutela se mostre necessária em virtude do fundado receio de dano irreparável ou de difícil reparação.



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

3

Cândido Rangel Dinamarco ensina que:

“...a dar peso ao sentido literal do texto, seria difícil interpretá-lo satisfatoriamente porque prova inequívoca é prova tão robusta que não permite equívocos ou dúvidas, infundindo no espírito do juiz o sentimento de certeza e não mera verossimilhança. Convencer-se da verossimilhança, ao contrário, não poderia significar mais do que imbuir-se do sentimento de que a realidade fática pode ser como a descreve o autor" (A Reforma do Código de Processo Civil, Malheiros Editores, nº 106, pág. 143).

O convencimento da verossimilhança da alegação do autor e o julgamento acerca do fundado receio de dano irreparável ou de difícil reparação ficam a critério do juiz da causa que analisará, com prudência e atentando para a gravidade da medida a ser concedida, o grau dessa probabilidade.

Acrescenta o renomado processualista que:

"Fica a critério discricionário do juiz, que ele exercerá prudente e motivadamente em cada caso, a outorga da tutela antecipada total ou parcial" (CÂNDIDO RANGEL DINAMARCO, ob. cit., págs. 141 e 143).

Pois bem, no caso, presentes os requisitos para a concessão da antecipação da tutela.

Por uma razão até mesmo intuitiva, se os agravados ingressaram com ação visando a rescisão do contrato de compra e venda, não há qualquer lógica na cobrança das parcelas vencidas ou vincendas, pois não existe a intenção de que o negócio se cumpra.

As partes deverão ser repostas ao estado anterior, de



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

modo que razoável e pertinente a suspensão da exigibilidade das parcelas, bem como se evitar a inscrição dos nomes dos agravados em cadastros de inadimplentes, enquanto se discute a culpa pela rescisão do contrato e suas

4

consequências.

Patente ainda o *periculum in mora* diante dos efeitos deletérios da negativação do nome dos autores, não havendo, por outro lado, que se falar em dano irreparável à agravante ou em irreversibilidade da medida com a manutenção da liminar, cuja saúde financeira não será ameaçada com a ordem imposta, além do que, ao final, em caso de improcedência da ação, poderá cobrar os valores em aberto.

Nesse sentido, confirmam-se:

**2024298-03.2015.8.26.0000** Agravo de Instrumento / Promessa de Compra e Venda

**Relator(a):** Christine Santini

**Comarca:** Santo André

**Órgão julgador:** 1ª Câmara de Direito Privado

**Data do julgamento:** 28/04/2015

**Data de registro:** 30/04/2015



**Ementa:** Agravo de Instrumento. Compromisso de Compra e Venda Decisão que indeferiu pleito de antecipação dos efeitos da tutela para exclusão dos dados do agravante dos cadastros de proteção ao crédito e sustação dos efeitos de protestos Pendência de demanda visando à rescisão do contrato Agravadas que afirmam que já foi formalizada a rescisão contratual entre as partes Configuração do pressuposto da verossimilhança das alegações Inexistência, em tese, de fundamento para negativação dos dados do agravante Reforma da decisão agravada para suspender a exigibilidade das parcelas vencidas e vincendas, suspender os efeitos dos protestos e excluir as negativações em órgãos de proteção ao crédito relativas ao débito impugnado, sem prejuízo de reexame da matéria pelo MM. Juízo "a quo" após a formação do contraditório nos autos principais. Dá-se provimento ao recurso. —

**2227797-45.2014.8.26.0000** Agravo de Instrumento / Promessa de Compra e Venda

**Relator(a):** Claudio Godoy

**Comarca:** São Paulo

**Órgão julgador:** 1ª Câmara de Direito Privado



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Data do julgamento:** 05/05/2015

**Data de registro:** 06/05/2015



**Ementa:** Agravo de instrumento. Ação de resolução de compromisso de venda e compra, cumulada com restituição de valores. Tutela requerida para o fim de suspender a exigibilidade das parcelas vincendas e obrigar a ré a se abster de incluir o nome dos autores em cadastros de proteção ao crédito. Medida deferida,

diante do perigo de demora que foi evidenciado. Decisão reformada. Agravo provido. <sup>5</sup>—

Deste último precedente, extraem-se  
considerações que se amoldam ao caso em discussão:

*“Com efeito, ainda que o pleito inicial de resolução se fundamente em problemas pessoais do casal, a jurisprudência parece ter consagrado o entendimento de que pode o comprador, mesmo inadimplente, postular a dissolução do contrato, assistindo-lhe direito à devolução das parcelas pagas, apenas descontado percentual suficiente para o pagamento das perdas e danos e despesas administrativas (Súmula nº 1 deste Tribunal).*

*Ou seja, reconhece-se o direito de o promissário resolver o ajuste, mesmo inadimplente, e a rigor porquanto, se reúne condição de pagamento, mas ocorrido outro problema, como na hipótese em exame, a separação do casal, outro não seria o fim do contrato. Se é assim, não parece se justificar a manutenção da exigibilidade do preço, aparentemente negado o desfazimento do negócio pela ré e paga a última parcela em março de 2014, e ao que parece, ainda não constituídos em mora, assim justificado o perigo da demora”.*

Com relação à multa imposta,  
premature os

questionamentos, pois sequer há notícia de que a agravante descumpriu a ordem de abstenção, sendo inexigível a penalidade. A discussão somente terá lugar oportunamente, se houver descumprimento, quando então se poderá aquilatar o valor da multa e impor um limite.

Nesse sentido:



PODER JUDICIÁRIO  
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**2170135-26.2014.8.26.0000** Agravo de Instrumento / Promessa de Compra e Venda

**Relator(a):** Walter Barone

**Comarca:** Campinas

**Órgão julgador:** 7ª Câmara de Direito Privado

**Data do julgamento:** 22/04/2015

**Data de registro:** 22/04/2015



**Ementa:** AGRAVO DE INSTRUMENTO Ação de rescisão contratual c/c devolução de quantias pagas Decisão que deferiu a tutela antecipada, obstando a

negativação do nome da agravada e fixando multa diária para a hipótese de descumprimento Insurgência da ré Descabimento Ausência de prova inequívoca que convença da verossimilhança da existência de suposto risco à sua saúde financeira Negativação que, porém, traz potencial de dano de difícil reparação à agravada, em virtude de seus efeitos deletérios Astreintes corretamente fixadas como meio de compelir a parte ao cumprimento voluntário do comando judicial Impertinente, neste momento processual, a impugnação ao valor da multa diária e à ausência de prefixação de limite à sua incidência, visto que referida verba ainda não é exigível Questão que só poderá ser analisada oportunamente, se o caso Descabimento do pleito de fixação de prazo para que a tutela seja cumprida, visto que se trata de determinação de 'não fazer' Recurso não provido.

6

À vista do exposto, pelo meu voto, nego provimento ao recurso.

**SALLES ROSSI**

Relator



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

7