



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2015.0000007343

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2207955-79.2014.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante [REDACTED], é agravado GAFISA SA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 3ª 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 DONEGÁ MORANDINI (Presidente) e EGIDIO GIACOIA.

São Paulo, 17 de janeiro de 2015.

Carlos Alberto de Salles

Relator

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

3ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Agravo de Instrumento nº: 2207955-79.2014.8.26.0000

Comarca: São Paulo Foro Central Agravante: [REDACTED]

Agravada: Gafisa S.A.

Juíza de origem: Raquel Machado Carleial de Andrade

Voto Nº: 5493

COMPRA E VENDA. RESCISÃO DE CONTRATO. ANTECIPAÇÃO DE TUTELA. SUSPENSÃO DE PARCELAS. NEGATIVAÇÃO. *Insurgência contra decisão que indeferiu a tutela antecipada requerida para suspensão de cobrança das parcelas vencidas e vincendas e para abstenção do registro nos órgãos de proteção ao crédito, bem como retirada do registro já existente. Reforma. Desistência da compra. Opção notificada à incorporadora. Negativação do nome da autora em data posterior à notificação. Negativação indevida. Verossimilhança do direito alegado e perigo da demora. Impõe-se a suspensão da cobrança das parcelas vencidas/vincendas. Súmula 01, TJSP. De acordo com montante já pago e a parcela exigida, agravado é, em análise sumária, credor e não devedor. Preenchimentos dos requisitos do art. 273, do CPC. **Recurso provido.***

Trata-se de agravo de instrumento tirado contra decisão de p. 140, que, em ação de rescisão contratual, cumulada com restituição de quantias pagas, indeferiu a tutela antecipada, por não vislumbrar abusividade na cobrança.

Pleiteia o agravante a reforma do julgado, alegando, em síntese, que pela Súmula nº 01 deste tribunal, o pedido de rescisão de contrato perante a incorporadora não precisa da anuência desta. Dessa maneira, estando o contrato desfeito, não há que se falar em débito. Sustenta que o deferimento da tutela em nada afetará a agravada. Alerta para o fato de que o nome do agravante já está incluído nos órgão de proteção ao crédito, sendo que isso pode prejudicar sua atividade profissional (o agravante é analista de sistemas) e causar transtornos na vida cotidiana. Dessa forma, sustenta que a demora da demanda pode lhe ocasionar sérios prejuízos,



PODER JUDICIÁRIO
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

estando, portanto, preenchidos os requisitos da tutela antecipada. Requer, portanto, a suspensão da cobrança das parcelas vencidas e vincendas, a exclusão do apontamento nos órgãos de proteção ao crédito, além de que seja determinado à agravada que se abstenha de realizar outra negativação.

Foi deferida a tutela antecipada recursal.

Não apresentada contraminuta, porquanto ainda não formada a relação jurídica processual, encontram-se os autos em termos de julgamento.

É o relatório.

Respeitado o entendimento do Magistrado de primeiro grau, os requisitos para antecipação dos efeitos da tutela verossimilhança do direito alegado e perigo de lesão grave ou de difícil reparação (art. 273, *caput* e inciso I, do Código de Processo Civil) estão preenchidos.

A verossimilhança se vê presente entre o pedido de tutela antecipada e o pedido de tutela final.

Não estando mais interessado na aquisição do imóvel objeto do contrato, desarrazoado é exigir que sejam pagas as parcelas até o final do processo. Caso as cobranças sejam, de fato, devidas, os valores poderão ser perseguidos futuramente.

A jurisprudência iterativa defende que,
mesmo

inadimplente, o compromissário comprador pode pedir a rescisão do contrato e reaver as quantias pagas, admitida uma pequena retenção pela construtora para reparação dos gastos com administração e propaganda (Súmula 1 do TJSP).

Saliente-se que, até a propositura da ação, o agravante



PODER JUDICIÁRIO
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

estava em dia com as parcelas, e só a partir de então deixou de pagar, porque não mais havia interesse na continuação do contrato.

Conforme se verifica às ps. 106/107, até 19 de agosto de 2014, o autor estava em dia com as parcelas do contrato, tendo desembolsado mais de R\$ 41.000,00. Portanto, mesmo se considerada

legítima a exigência da construtora da parcela a ser negativada (R\$ 613,46) o autor, em análise sumária, ainda deveria ser considerado credor e não devedor.

Ressalte-se que a parcela exigida foi cobrada

posteriormente à notificação do autor enviada à ré notificando sua vontade em rescindir o contrato.

O dano de difícil reparação deriva das consequências que o pagamento das parcelas e aquisição de financiamento acarretará ao agravante, caso sejam julgados procedentes os pedidos.

A inscrição do nome do autor no rol de órgãos de proteção ao crédito pode proporcionar outros danos conhecidos, salientando que o agravante é analista de sistemas, profissão que, por vezes exige compra de equipamentos e materiais caros.

Considerando que, em análise sumária, é indevida a inscrição, a tutela antecipada é medida que se impõe para o regular exercício de sua profissão, bem como atos corriqueiros da vida civil. Por outro lado, a abstenção de envio do nome do agravante aos cadastros de inadimplentes não trará prejuízos irreversíveis às requeridas.

Tudo isso evidencia que a negativação é indevida e deve ser excluída do cadastro nos órgãos de proteção ao crédito do agravante, devendo a empresa agravada se abster de realizar outras negativações com base em cobranças de parcelas oriundas deste contrato.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

A suspensão da cobrança das demais parcelas é medida que também se impõe, por ora.

Considerando o acima exposto, a não concessão da tutela causaria um tremendo desequilíbrio nas relações contratuais, com evidente dano à parte mais vulnerável que, no caso, é o agravante.

Pelo exposto, **dá-se provimento** ao agravo de instrumento para que a agravada suspenda a cobrança de quaisquer parcelas do contrato, retire a anotação em nome do autor do cadastro de proteção ao crédito, e se abstenha de provocar futura inscrição de dívida oriunda do

contrato.

4

CARLOS ALBERTO DE SALLES

Relator



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

5