



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2016.0000430037

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2056040-12.2016.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que são agravantes ORATÓRIO 5198 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A, são agravados _____ (JUSTIÇA GRATUITA) e _____ (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em 10ª 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 Exmos. Desembargadores ELCIO TRUJILLO (Presidente sem voto), JOÃO CARLOS SALETTI E ARALDO TELLES.

São Paulo, 21 de junho de 2016

J.B. PAULA LIMA

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
 São Paulo

AGRAVO DE INSTRUMENTO n° 2056040-12.2016.8.26.0000

COMARCA: São Paulo (6ª Vara Cível - Foro Central).

AGRAVANTES: Oratório 5198 Empreendimentos Imobiliários Ltda. e outro.

AGRAVADOS: _____ e outro.

VOTO 3756

AGRAVO DE INSTRUMENTO - Compra e venda imobiliária - Insurgência contra a decisão que deferiu o pedido de tutela antecipada para que as agravantes se abstenham de cobrar as parcelas contratuais e de inscrever o nome dos agravados em órgãos de proteção ao crédito - Inteligência do artigo 53 do CDC - Agravados que requerem a rescisão contratual e terão, eventualmente, direito à devolução, ainda que parcial, daquilo que efetivamente pagaram às agravantes por conta do preço - Impossibilidade de “negativação” - Imposição de multa por descumprimento da ordem judicial Valor que não faz coisa julgada material, podendo ser revisto a qualquer momento, caso se revele insuficiente ou excessivo Decisão mantida RECURSO DESPROVIDO.

Trata-se de agravo de instrumento com pedido de efeito suspensivo, interposto contra decisão proferida pelo MM. Juízo da 6ª Vara Cível do Foro Central, da Comarca de São Paulo que, em ação de rescisão contratual cumulada com restituição de quantias pagas, deferiu a antecipação da tutela “para determinar que a requerida se abstenha de inscrever o nome dos autores no cadastro dos órgãos de proteção ao crédito, sob pena de multa de 5 vezes o valor informado, suspendendo a exigibilidade das parcelas vencidas e vincendas”.

Pugnam as agravantes pela reforma da decisão, pois



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

VOTO Nº 3756 - 2/6

as cobranças decorrem de obrigação contratualmente assumida pelos agravados, as quais devem ser respeitadas por força da obrigatoriedade dos efeitos contratuais, sendo legítima a inscrição do nome dos agravados nos órgão de proteção ao crédito. A multa imposta é excessivamente onerosa.

Efeito suspensivo indeferido (fls. 250/251).

Contraminuta a fls. 255/256.

É o relatório.

Depreende-se dos autos que os agravados ajuizaram ação de rescisão contratual em face das agravantes, a fim de rescindir o contrato firmado para a aquisição de imóvel, e obter restituição do preço pago até então.

Cumprido conceder a antecipação de tutela desde que, presente prova inequívoca dos fatos articulados pelo autor, o julgador se convença da verossimilhança da alegação, verificado fundado receio de dano irreparável ou de difícil reparação ou, ainda, caracterizado abuso de direito.

Com efeito, conforme consta da inicial (fls. 132/140) e nos documentos acostados as fls. 154 e seguintes, querem os autores, ora agravados, a rescisão contratual.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

VOTO Nº 3756 - 3/6

Com efeito, operada a rescisão pretendida, independente da apuração da culpa motivadora do desfazimento do negócio, os agravados terão direito à devolução, mesmo parcial, dos valores pagos, com correção monetária e juros, retornando ambas as partes ao “*status quo ante*”, consoante o artigo 53, § 1º, do Código de Defesa do Consumidor, e Súmula 1 deste Egrégio Tribunal de Justiça.

Assim, não há que falar em continuidade do pagamento das prestações acordadas, visto que, com o deslinde do feito, restará a devolução do crédito dos agravados, ainda que autorizada retenção de parte daquilo que efetivamente pagaram, tampouco em publicidade do débito em decorrência do não pagamento.

Não pode o Juízo obrigar alguém a contratar, ou a permanecer vinculado a contrato, e é isto que, em última análise, desejam as agravantes.

Nesse sentido, a jurisprudência deste E. Tribunal de Justiça em caso análogo:

*“COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA
Antecipação da tutela - Ação de rescisão contratual
c.c. restituição de quantias pagas movida por
promitente compradora - Direito à rescisão do
contrato que independe da concordância da*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
 São Paulo

VOTO Nº 3756 - 4/6

*promitente vendedora Súmula nº 1 do TJSP
 Discussão restrita ao montante a ser restituído à
 compradora - Suspensão da exigibilidade das
 parcelas vencidas e vincendas Inadmissibilidade da
 inclusão e/ou manutenção do nome da promitente
 compradora nos órgãos de proteção ao crédito
 Presença dos requisitos do art. 273 do CPC
 Inexistência de prejuízo para a promitente vendedora
 Tutela recursal antecipada tornada definitiva
 AGRADO PROVIDO. (Agravo de Instrumento nº
 2157538-25.2014.8.26.0000,
 Relator(a): Alexandre Marcondes; Comarca: São
 Caetano do Sul; Órgão julgador: 3ª Câmara de
 Direito Privado; Data do julgamento: 21/10/2014;
 Data de registro: 21/10/2014).*

Quanto à multa diária, cumpre salientar que o objetivo da fixação de *astreinte* não é compelir a parte ao pagamento do valor da multa, mas fazer com que cumpra a obrigação que lhe foi imposta.

Para que a multa cominatória não incida, basta o cumprimento da obrigação definida pela ordem judicial. Dentro desse parâmetro, de rigor a manutenção da multa diária arbitrado pelo juízo *a quo*, até a efetivação correspondente, para que o inadimplemento não seja opção



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

VOTO Nº 3756 - 5/6

viável.

Não bastasse, vale ressaltar que o § 6º, do art. 461 do CPC, autoriza o julgador a modificar o valor ou a periodicidade da multa, caso verifique que se tornou insuficiente ou excessiva, sempre com o objetivo de compelir o devedor a realizar a prestação devida.

Tal verificação será feita eventualmente pelo juízo de origem, no caso de execução de multa por descumprimento de ordem judicial, sem prejuízo da adoção de outras medidas que se mostrem mais pertinentes ao fim almejado.

Diante do exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

J.B. PAULA LIMA



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

RELATOR _

VOTO Nº 3756 - 6/6