

**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO CEARÁ
SEGUNDA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO GABINETE
DESEMBARGADOR EVERARDO LUCENA SEGUNDO**

Agravo de Instrumento nº 3018537-43.2026.8.06.0000

Agravante: ----

Agravado: ---.

DECISÃO INTERLOCUTÓRIA

Cuida-se de agravo de instrumento interposto por ---, figurando como agravada --., contra decisão proferida pelo Juízo da Vara Única da Comarca de Jijoca de Jericoacoara que, nos autos do processo nº 3000316-67.2026.8.06.0111, indeferiu o pedido de tutela de urgência consistente na suspensão da exigibilidade das parcelas contratuais vincendas e na abstenção de qualquer ato de negativação do nome do autor junto a cadastros de inadimplentes.

Aduz o Agravante, em suma, que celebrou contrato de compra e venda de cota em regime de multipropriedade com a agravada, denominado Contrato nº J2-39883 ("-"), tendo desembolsado o montante de R\$ 24.038,24 (vinte e quatro mil, trinta e oito reais e vinte e quatro centavos). Sustenta que a agravada incorreu em inadimplemento contratual, consubstanciado no atraso no início das obras do empreendimento, e que, insatisfeito com as alterações do projeto e com as práticas de marketing adotadas, manifestou expressamente sua intenção de rescindir o contrato por meio de notificação extrajudicial encaminhada à agravada, sem êxito na composição extrajudicial. Argumenta que o juízo de origem incorreu em equívoco ao exigir, para fins de deferimento da tutela de urgência, a demonstração de ato concreto e iminente de cobrança indevida



ou de negativação já efetivada, quando a tutela de urgência existe precisamente para evitar a consumação do dano. Sustenta que o consumidor é titular de direito potestativo de rescisão contratual, nos termos do art. 473 do Código Civil, o qual se opera mediante simples denúncia notificada à outra parte,

independentemente de sua concordância, de modo que a exigência de prova de recusa formal da agravada desnatura a autoexecutoriedade desse direito. Afirma, ainda, que a manutenção das obrigações de pagamento durante o trâmite processual impõe ônus financeiro desarrazoado, pois as parcelas pagas não serão integralmente restituídas ao final, dado que a jurisprudência consolidada, na forma da Súmula 543 do Superior Tribunal de Justiça, reconhece o direito de retenção de até 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos, configurando dano progressivo e de difícil reparação. Invoca precedente desta Corte (Agravo de Instrumento nº 0629014098.2024.8.06.0000) e julgados do Tribunal de Justiça de São Paulo em casos análogos envolvendo contratos de multipropriedade.

Postula o Recorrente, por esses motivos, a concessão de efeito suspensivo à decisão agravada e, no mérito, a reforma da decisão interlocutória para que sejam deferidos a suspensão da exigibilidade das parcelas vincendas do contrato e a abstenção de qualquer ato de negativação de seu nome junto a órgãos de proteção ao crédito.

Esse, o relatório, no essencial.

Decido.

Destaco, de início, o devido preenchimento dos requisitos necessários para a admissão deste recurso, motivo pelo qual conheço do presente agravo de instrumento e passo ao exame da providência de urgência postulada.

O art. 1.019, *caput* e inciso I, do Código de Processo Civil estabelece que, recebido o agravo de instrumento, o relator "poderá atribuir efeito suspensivo ao recurso ou deferir, em antecipação de tutela, total ou parcialmente, a pretensão recursal, comunicando ao juiz sua decisão".



O *caput* do art. 300 do mesmo Estatuto, por seu turno, prescreve que "a tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo".

Após analisar os presentes autos digitais, verifiquei, em cognição introdutória, a presença dos requisitos necessários para o deferimento da medida pretendida.

No que concerne à probabilidade do direito, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é consolidada no sentido de reconhecer ao consumidor o direito de rescindir contratos de promessa de compra e venda de imóvel submetidos ao Código de Defesa do Consumidor, garantindo-lhe a restituição das parcelas pagas, conforme sedimentado na Súmula 543 daquela Corte. Esse entendimento tem sido reiteradamente estendido pela jurisprudência aos contratos de aquisição de fração de tempo em regime de multipropriedade, modalidade comercial regulada pelos arts. 1.358-B e seguintes do Código Civil, introduzidos pela Lei nº 13.777/2018, cujos adquirentes ostentam a condição de consumidores. Nesse contexto, a pretensão rescisória deduzida pelo Agravante encontra amparo legal e jurisprudencial suficiente para configurar a probabilidade do direito exigida pelo art. 300 do Código de Processo Civil.

A decisão recorrida condicionou o deferimento da tutela à demonstração de ato concreto e iminente de cobrança indevida ou de negativação já efetivada, premissa que, em cognição introdutória, revela-se incompatível com a função preventiva inerente à tutela de urgência. Tendo o Agravante manifestado expressamente sua intenção rescisória por meio de notificação extrajudicial encaminhada à agravada e, subsequentemente, pela própria propositura da ação, o vínculo contratual encontra-se em estado de controvérsia judicial, tornando a exigência contínua das parcelas vincendas incompatível com a situação processual instaurada.

Desse modo, a manutenção da exigibilidade das parcelas vincendas durante o trâmite do processo expõe o Agravante a duplo risco. De um lado, o inadimplemento de qualquer prestação, ainda que decorrente da própria litigiosidade instaurada, autoriza a inscrição do nome do devedor em cadastros de inadimplentes, sendo o risco de abalo de crédito concreto e atual, e não meramente hipotético. Exigir a prova de negativação já consumada como condição para o deferimento da abstenção equivale a esvaziar a finalidade preventiva da tutela cautelar. De outro lado, a continuidade dos pagamentos durante o processo impõe ao Agravante ônus financeiro de difícil reparação, pois, sendo reconhecido ao final o direito à rescisão, as parcelas pagas no curso



da demanda não serão integralmente restituídas, dado que a jurisprudência sumulada admite a retenção de parcela dos valores pela promitente vendedora. Esse dano patrimonial progressivo, por sua natureza acumulativa e parcialmente irrecuperável, caracteriza o perigo de dano exigido pelo art. 300 do Estatuto de Ritos.

No que tange à reversibilidade da medida, a suspensão da exigibilidade das parcelas vincendas não implica extinção do crédito da agravada, que poderá, em caso de improcedência dos pedidos autorais, retomar as cobranças com os acréscimos legais cabíveis. A medida, portanto, não se enquadra na vedação prevista no art. 300, § 3º, do Diploma Processual, que proíbe a antecipação de tutela quando houver perigo de irreversibilidade dos efeitos da decisão.

Diante do exposto, por vislumbrar a presença dos requisitos indispensáveis para a concessão da medida prevista nos arts. 300, *caput*, e 1.019, *caput* e inciso I, do Código de Processo Civil, **DEFIRO o pedido de antecipação da tutela recursal** para determinar: (i) a suspensão da exigibilidade das parcelas vincendas decorrentes do Contrato nº J2-39883, enquanto perdurar a presente demanda ou ulterior determinação desta Corte; e (ii) a abstenção, pela agravada, de qualquer ato de inscrição do nome do Agravante em cadastros de inadimplentes em razão do referido contrato.

Comunique-se ao douto Juízo de origem (art. 1.019, inciso I, do CPC).

Intime-se a Agravada para, querendo, no prazo de 15 (quinze) dias, apresentar sua resposta, com a possibilidade de juntada da documentação que entender necessária para o julgamento deste recurso (art. 1.019, inciso II, do CPC).

Expedientes necessários.

Fortaleza, data e hora da assinatura digital.

DESEMBARGADOR EVERARDO LUCENA SEGUNDO



Relator
(assinado digitalmente)

LR

