



**DÉCIMA OITAVA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO**

**AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0067236-90.2025.8.19.0000**

AGRAVANTE: CAROLINE MARTINS ESTEVES

AGDO: AGROPECUÁRIA LTDA

AGDO: APARECIDO MOACYR BIANCHINI

AGDO: PLANAJ ASSESSORIA E COBRANÇAS LTDA

AGDO: VENTURE AGROPECUÁRIA LTDA

RELATORA: **DESEMBARGADORA MARIA REGINA NOVA**

***Ementa:*** DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE LOTE. TUTELA DE URGÊNCIA PARA SUSPENSÃO DA EXIGIBILIDADE DAS PARCELAS E IMPEDIMENTO DE INSCRIÇÃO EM CADASTRO DE INADIMPLENTES. REQUISITOS DO ART. 300 DO CPC CONFIGURADOS. **RECURSO PROVIDO.**

**I. CASO EM EXAME**

1. Agravo de instrumento interposto contra decisão que indeferiu tutela de urgência requerida em ação de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de lote cumulada com restituição de valores pagos. A parte autora alega impossibilidade de continuar adimplindo as prestações, afirma ter buscado o distrato extrajudicial



## DÉCIMA OITAVA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

### AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0067236-90.2025.8.19.0000

sem êxito e requer a suspensão das cobranças e a vedação de inscrição de seu nome em cadastros de inadimplentes até o julgamento da ação.

### II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão consiste em verificar se estão presentes os requisitos para concessão de tutela de urgência destinada a suspender a exigibilidade das parcelas do contrato e impedir a inscrição da compradora em cadastros de inadimplentes enquanto se discute a rescisão contratual.

### III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A probabilidade do direito está demonstrada, pois a ação tem por objeto a própria rescisão do contrato, sendo incompatível exigir o pagamento de prestações de vínculo cuja extinção é pretendida judicialmente.

4. A documentação apresentada comprova a existência da relação contratual, os pagamentos realizados e a tentativa prévia de resolução extrajudicial, conferindo plausibilidade à pretensão.

5. A Súmula 543 do STJ assegura, nos contratos submetidos ao Código de Defesa do Consumidor, a restituição das parcelas pagas, integral ou parcialmente,



## DÉCIMA OITAVA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

### AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0067236-90.2025.8.19.0000

conforme a responsabilidade pela resolução contratual, reforçando a plausibilidade do pedido.

6. O perigo de dano decorre da possibilidade de continuidade das cobranças e da inscrição do nome da autora em cadastros restritivos de crédito durante o trâmite da ação.

7. A medida possui natureza conservativa e é reversível, pois eventual improcedência da ação permitirá o restabelecimento da exigibilidade das obrigações contratuais.

#### IV. DISPOSITIVO E TESE

##### 8. Recurso provido.

##### *Tese de julgamento:*

1. É cabível a concessão de tutela de urgência para suspender a exigibilidade das parcelas de contrato cuja rescisão é objeto da ação, quando presentes a probabilidade do direito e o perigo de dano.

2. A possibilidade de inscrição do comprador em cadastros de inadimplentes caracteriza perigo de dano apto a justificar a tutela provisória.



**DÉCIMA OITAVA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO**

**AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0067236-90.2025.8.19.0000**

3. A suspensão das cobranças durante o trâmite da ação possui natureza conservativa e atende ao requisito da reversibilidade previsto no art. 300, § 3º, do CPC.

***Dispositivos relevantes citados:*** CPC, art. 300 e § 3º; CDC, art. 51, IV; CC, arts. 478 e 884.

***Jurisprudência relevante citada:*** STJ, Súmula 543.

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos esses autos de agravo de instrumento, em que figuram como agravante e agravadas as partes acima epigrafadas.

**ACORDAM** os Desembargadores da Décima Oitava Câmara de Direito Privado em julgar o presente recurso, nos termos do que consta da certidão de julgamento.

**RELATÓRIO**

Trata-se de agravo de instrumento interposto por CAROLINE MARTINS ESTEVES contra a decisão interlocutória





## DÉCIMA OITAVA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

### AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0067236-90.2025.8.19.0000

proferida pelo juízo da 1ª Vara Cível da Comarca de Saquarema, nos autos da ação de rescisão contratual c/c restituição de valores pagos movida em face de AGROPECUÁRIA LTDA, VENTURE AGROPECUÁRIA LTDA, APARECIDO MOACYR BIANCHINI e PLANAJ ASSESSORIA E COBRANÇAS LTDA.

A agravante celebrou com a parte agravada, em 25 de maio de 2019, contrato de promessa de compra e venda de lote de terreno n.º 795, com área de 364,30m², no valor de R\$ 46.800,00, mediante pagamento de entrada e 119 parcelas mensais. Alega que, em virtude de dificuldades financeiras e sucessivos aumentos das prestações, não possui mais condições de cumprir a obrigação contratual, tendo pago, até maio de 2025, o valor de R\$ 31.714,00, equivalente a 71 parcelas. Afirma ter tentado rescindir o contrato extrajudicialmente, sendo apresentada proposta de devolução de apenas 40% do montante pago, de forma parcelada.

Sustenta a abusividade da cláusula contratual que prevê a retenção de 60% dos valores pagos e sua devolução em parcelas, argumentando que tal disposição afronta os artigos 51, IV, do Código de Defesa do Consumidor e 884 do Código Civil. Alega a existência de onerosidade excessiva nos termos do artigo 478 do Código Civil, em razão dos aumentos desproporcionais nas prestações, que passaram de



**DÉCIMA OITAVA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO**

**AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0067236-90.2025.8.19.0000**

R\$ 390,00 para R\$ 506,00, tornando a obrigação excessivamente onerosa.

Requeru, na origem, tutela de urgência para suspensão da execução do contrato, das cobranças das parcelas vencidas e vincendas e para impedir a inscrição de seu nome nos cadastros de inadimplentes. O juízo de primeiro grau indeferiu o pedido, por entender ausentes os requisitos do artigo 300 do CPC, salientando ser imprescindível a prévia manifestação da parte ré antes da concessão de medida excepcional.

Inconformada, a agravante requer a concessão de efeito suspensivo ao presente recurso, para que seja determinada a imediata suspensão da execução do contrato, das parcelas vencidas e vincendas e a vedação de inscrição do seu nome em órgãos de proteção ao crédito. Sustenta a verossimilhança das alegações diante da documentação acostada e o perigo de dano, consistente na iminência de negativação e agravamento da situação financeira. Argumenta que a jurisprudência dos tribunais pátrios reconhece a possibilidade de suspensão das cobranças quando há pedido de rescisão contratual e a continuidade da obrigação revela-se inviável ao consumidor. Invoca a aplicação da Súmula 543 do STJ, bem como precedentes dos tribunais estaduais. Requer, ainda, a concessão da gratuidade de justiça e a reforma da decisão agravada.



**DÉCIMA OITAVA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO**

**AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0067236-90.2025.8.19.0000**

Decisão deferindo o pedido de efeito suspensivo, no índice 31.

Os agravado não se manifestaram, conforme certidão de índice 85.

**É o relatório.**

**VOTO**

Presentes os pressupostos de admissibilidade do recurso, dele se conhece.

No mérito, a decisão concessiva da tutela deve ser confirmada.

A controvérsia originária versa sobre pedido de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de lote urbano, formulado pela compradora em razão da alegada impossibilidade superveniente de prosseguir com o pagamento das prestações, bem como da abusividade da retenção pretendida pelas vendedoras em caso de distrato. A agravante afirma ter quitado 71 parcelas do contrato, correspondentes a R\$ 31.714,00, tendo buscado solução extrajudicial, ocasião em que lhe



## DÉCIMA OITAVA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

### AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0067236-90.2025.8.19.0000

foi apresentada proposta de devolução de apenas 40% dos valores pagos, de forma parcelada.

Em juízo de cognição sumária, verifica-se a presença da probabilidade do direito.

Isso porque a pretensão deduzida na demanda principal consiste justamente na resolução do vínculo contratual. Nessa hipótese, mostra-se incompatível compelir a parte autora a continuar adimplindo prestações de contrato cuja extinção pretende ver reconhecida judicialmente, sobretudo quando a documentação acostada evidencia tentativa prévia de distrato e demonstra a efetiva existência da relação contratual e dos pagamentos realizados.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça consolidou entendimento no sentido de que, em contratos de promessa de compra e venda submetidos ao Código de Defesa do Consumidor, o desfazimento do negócio assegura ao comprador a restituição das parcelas pagas, integral ou parcialmente, conforme a responsabilidade pela resolução contratual (Súmula 543/STJ), circunstância que reforça a plausibilidade da pretensão de rescisão e afasta, em princípio, a exigibilidade de novas prestações enquanto pendente a definição judicial da controvérsia.



**DÉCIMA OITAVA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO**

**AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0067236-90.2025.8.19.0000**

Também se encontra caracterizado o perigo de dano.

A manutenção das cobranças durante o trâmite da ação pode culminar na inscrição do nome da agravante em cadastros de inadimplentes, agravando sua situação patrimonial e produzindo efeitos de difícil reparação, especialmente quando a própria continuidade do contrato é objeto da demanda. A tutela deferida, ademais, possui natureza conservativa, preservando a utilidade do provimento jurisdicional final sem importar em solução definitiva da controvérsia.

De outro lado, a medida revela-se reversível, na forma exigida pelo § 3º do art. 300 do CPC, pois eventual improcedência da ação permitirá a retomada da exigibilidade das obrigações contratuais, sem prejuízo da cobrança dos valores eventualmente devidos.

Desse modo, permanecem hígidos os fundamentos que ensejaram a concessão da tutela recursal, inexistindo elementos supervenientes capazes de justificar sua revogação.

Ante o exposto, voto no sentido de conhecer do recurso e dar-lhe provimento, confirmando integralmente a decisão monocrática que deferiu a tutela recursal para suspender a exigibilidade das parcelas vencidas desde abril de 2025, bem como para determinar que os agravados se abstenham de promover a inscrição do nome da



**DÉCIMA OITAVA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO**

**AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0067236-90.2025.8.19.0000**

agravante em cadastros de restrição ao crédito em razão desses débitos,  
até o julgamento da demanda originária.

Rio de Janeiro, na data da Sessão de Julgamento.

**Desembargadora MARIA REGINA NOVA**

**Relatora**