



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000288162

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2076849-08.2025.8.26.0000, da Comarca de Guarulhos, em que é agravante DOUGLAS RODRIGUES BARBOSA, são agravados PROJETO IMOBILIÁRIO E 94 SPE LTDA e BRUNA MIYAZAKI DE ARAUJO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 33ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Deram provimento em parte ao recurso. V. U., de conformidade com o voto da Relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LUIZ EURICO (Presidente sem voto), CARMEN LUCIA DA SILVA E SÁ DUARTE.

São Paulo, 26 de março de 2025.

ANA LUCIA ROMANHOLE MARTUCCI

Relatora

Assinatura Eletrônica

Voto nº 35987

Agravo de Instrumento 2076849-08.2025.8.26.0000

Agravante: Douglas Rodrigues Barbosa

Agravados: Projeto Imobiliário E 94 SPE Ltda e Bruna Miyazaki de Araujo

Comarca: Guarulhos

Juiz: Laura Magalhães de Azeredo Santos

Agravo de instrumento. Ação declaratória de rescisão contratual cumulada com devolução de valores. Insurgência do autor contra decisão que indeferiu o pedido de justiça gratuita e de concessão da tutela antecipada. Instrumento particular de compromisso de compra e venda de imóvel. Pleito de suspensão da exigibilidade das prestações. Presentes os requisitos previstos no art. 300 do CPC. Decisão reformada, para conceder a tutela requerida. Desacerto no indeferimento, de plano, do pedido de justiça gratuita. Necessidade de concessão de prazo para a parte comprovar a alegada insuficiência de recursos. Art. 99, § 2º, do CPC. Decisão reformada. Recurso parcialmente provido.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a respeitável decisão que, nos autos de ação declaratória de rescisão contratual, cumulada com devolução de valores: (i) indeferiu o pedido de gratuidade da justiça formulado pelo autor, e determinou a comprovação do recolhimento das custas e despesas de ingresso, e; (ii) negou o pleito de antecipação da tutela provisória de urgência, para que a ré se abstenha de cobrar a última parcela no valor de R\$ R\$ 30.000,05, que seria cobrada junto com o financiamento, e de proceder a inclusão do nome do autor em órgãos de proteção ao crédito (fls. 197/198 dos autos de origem).

O autor, ora agravante, sustenta que estão presentes nos autos os pressupostos legais para a concessão do benefício da justiça gratuita, além dos requisitos necessários à antecipação da tutela, considerando o requerimento rescisão do contrato de compra e venda (ou resilição) e a circunstância de não estar inadimplente com parcela alguma, além de não se opor à comercialização do bem

para terceiros. Requer seja concedida a tutela de urgência, para que a ré não use das cláusulas de alienação fiduciária, bem como para que se abstenha de enviar seu nome aos órgãos de proteção ao crédito e/ou de negativá-lo. Ao final, pugna pelo provimento do recurso, confirmando a r. decisão (fls. 1/16).

O pedido liminar foi deferido.

A agravada não foi intimada a oferecer resposta, porquanto não integrada à relação jurídico-processual.

É o relatório.

O recurso comporta parcial provimento.

De início, cabe ressaltar que o presente agravo foi interposto contra a decisão que indeferiu o pedido de justiça gratuita e analisou o pedido de tutela provisória antecipada.

Em relação ao pedido de tutela antecipada, no presente momento, apenas é possível analisar a existência ou não dos requisitos legais autorizadores da medida, sob pena de se antecipar o julgamento de mérito, que é atrelado à observância do devido processo legal, ou seja, do pleno exercício do contraditório e da ampla defesa, com a produção de todas as provas que se fizerem necessárias.

Logo, o juízo processual ora realizado ficará limitado à análise da existência, ou não, da probabilidade do direito invocado, e do perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo, conforme disciplina o artigo 300 do Código de Processo Civil, abaixo transcrito:

Art. 300. 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. [...]

§ 2º A tutela de urgência pode ser concedida liminarmente ou após justificação prévia.

§ 3º A tutela de urgência de natureza antecipada não será concedida quando houver perigo de irreversibilidade dos efeitos da decisão.

E, em uma análise rasa e superficial da demanda, verifica-se que, ao contrário do que entendeu o ilustre magistrado em primeiro grau, estavam presentes os requisitos autorizadores da antecipação de tutela.

Isso porque, a plausibilidade do direito invocado encontra respaldo no enunciado da Súmula nº 1 deste E. Tribunal de Justiça segundo o qual o Compromissário comprador de imóvel, mesmo inadimplente, pode pedir a rescisão do contrato e reaver as quantias pagas, admitida a compensação com gastos próprios de administração e propaganda feitos pelo compromissário vendedor, assim como com o valor que se arbitrar pelo tempo de ocupação do bem (realces não originais).

Como se vê, é inexorável o direito do agravante em rescindir o compromisso de compra e venda firmado e, com base nesse fundamento, a considerar a pretensão de restituição das parcelas pagas, sentido não há em ser mantida a exigibilidade daquelas.

Do mesmo modo, é patente o perigo de dano, pois, caso mantida a obrigação de pagamento, o autor se sujeitará aos efeitos da mora, dentre os quais a negativação do seu nome nos órgãos de proteção ao crédito.

Há de se observar, outrossim, a reversibilidade da medida, haja vista que, na eventual improcedência do pedido, a cobrança dos valores suspensos será efetivamente realizada. Nesse sentido:

Tutela de urgência – Ação declaratória de rescisão de compromissos de compra e venda de imóveis – Pretensão do autor de suspensão dos pagamentos previstos nos contratos, sem inscrição do seu nome nos cadastros dos órgãos de proteção ao crédito, diante do seu desinteresse na manutenção dos negócios, sob a alegação de dificuldades financeiras – Presença dos requisitos autorizadores – Deferimento – Agravo de instrumento provido para esse fim. (TJ/SP, Agravo de Instrumento nº 2234938-08.2020.8.26.0000, Relator: Des. Sá Duarte, 33ª Câmara de Direito Privado, julgado em 23/11/2020) (realces não originais).

Ação de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel e restituição de valores – Tutela de urgência concedida aos autores – Suspensão da exigibilidade das parcelas vencidas e vincendas do contrato, impedimento de negativação do nome e suspensão do procedimento de consolidação da propriedade e alienação do imóvel – Decisões mantidas – Presunção de boa-fé dos compradores e ausência de parcelas inadimplentes antes da notificação extrajudicial – Agravo de instrumento não provido. (TJ/SP, Agravo de Instrumento nº 2250383-03.2019.8.26.0000, Relator: Des. Eros Piceli, 33ª Câmara de Direito Privado, julgado em 29/1/2020) (realces não originais).

Destarte, respeitado o entendimento do ilustre magistrado em primeiro grau, a decisão comporta reforma, a fim de ser deferida a antecipação da tutela requerida, determinando-se à agravada que se abstenha de efetuar as cobranças

das parcelas vencidas e vincendas advindas da avença, obstando-se, ainda, a inscrição do nome do autor nos cadastros de proteção ao crédito, sob pena de multa diária de R\$ 500,00 (quinhentos reais), limitada a R\$ 10.000,00 (dez mil reais).

No que tange ao pedido de justiça gratuita, o artigo 99, § 2º, do Código de Processo Civil dispõe que o juiz somente poderá indeferir o pedido se houver nos autos elementos que evidenciem a falta dos pressupostos legais para a concessão da gratuidade, devendo, antes de indeferir o pedido, determinar à parte a comprovação do preenchimento dos referidos pressupostos.

No caso, o pedido de concessão da assistência judiciária gratuita foi formulado na inicial, tendo sido indeferido de plano, ao fundamento de que o agravante discute negócio jurídico de elevado valor, contratou advogado particular e auferir renda, pois se qualificou como autônomo, mas não trouxe documento que justifique o pedido da gratuidade (fls. 197/198 dos autos de origem).

Ocorre que não se oportunizou ao autor, previamente, a comprovação do preenchimento dos pressupostos legais para concessão do benefício, como determina o artigo 99, § 2º, do Código de Processo Civil.

Sendo assim, cabe afastar o indeferimento de plano do benefício, devendo-se conceder ao agravante prazo para que comprove o preenchimento dos pressupostos legais para concessão de gratuidade.

Em situações semelhantes, este E. Tribunal assim já decidiu:

GRATUIDADE DA JUSTIÇA – PESSOA JURÍDICA – Pedido indeferido de plano pelo MM. Juízo a quo – Inteligência do artigo 99, §2º, do Código de Processo Civil – Indeferimento afastado para conceder à parte oportunidade para comprovar suas condições econômicas, com posterior reexame da matéria pelo

MM. Juízo a quo. Agravo parcialmente provido. (TJ/SP, Agravo de Instrumento nº 2148610-75.2020.8.26.0000, Relator: Des. Sá Moreira de Oliveira, 33ª Câmara de Direito Privado, julgado em 24/7/2020) (realces não originais).

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Justiça gratuita – Ação de cobrança – Pessoa jurídica – Antes de indeferir a justiça gratuita, necessário oportunizar-se à agravante a comprovação da alegada hipossuficiência – Inteligência do art. 99, §2º, do NCPC – Entendimento aplicável também às sociedades beneficentes ou de utilidade pública – Recurso provido em parte. (TJ/SP, Agravo de Instrumento nº 2057269-65.2020.8.26.0000, Relator: Des. Francisco Giaquinto, 13ª Câmara de Direito Privado, julgado em 12/11/2020) (realces não originais).

AGRAVO DE INSTRUMENTO - Justiça gratuita - Pessoa jurídica - Indeferimento liminar em 1º Grau - Impossibilidade - Inteligência do artigo 99, §2º do CPC - Dever do magistrado ao fiel cumprimento da ordem legal para oportunizar à parte comprovar sua hipossuficiência financeira, antes de indeferir os benefícios da gratuidade da justiça - Necessidade de a parte comprovar o direito – Decisão anulada - recurso não conhecido, com determinação e observação. (TJ/SP, Agravo de Instrumento nº 2133816-49.2020.8.26.0000, Relator: Des. Achile Alesina, 15ª Câmara de Direito Privado, julgado em 1/7/2020) (realces não originais).

Assim, deverá o MM. Juízo *a quo* conceder ao agravante prazo para apresentação de documentos que entenda necessários para comprovação de sua atual condição financeira, com posterior reexame da matéria.

Destarte, o agravo merece provimento em parte, para: (i) deferir a antecipação da tutela requerida, determinando-se à agravada que se abstenha de efetuar as cobranças das parcelas vencidas e vincendas advindas da avença, obstando-se, ainda, a inscrição do nome do autor nos cadastros de proteção ao crédito, sob pena de multa diária de R\$ 500,00 (quinhentos reais), limitada a R\$ 10.000,00 (dez mil reais), e; (ii) afastar o indeferimento de plano do benefício da gratuidade, devendo-se conceder ao agravante prazo para apresentação de documentos que entenda necessários para comprovação de sua atual condição financeira, com posterior reexame da matéria.

Ante o exposto, *dá-se parcial provimento* ao recurso.

ANA LUCIA ROMANHOLE MARTUCCI

Relatora