



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000324225

DECISÃO MONOCRÁTICA nº 18.173

Agravo de Instrumento nº 2095290-37.2025.8.26.0000

Agravante: André Luis Rios de Castro

Agravados: Emais Urbanismo Incorporações Ltda e Araújo e Ozório Ltda

Comarca: São José do Rio Preto

MM. Juiz de Direito: Glariston Resende

Vistos.

Cuida-se de agravo de instrumento interposto contra a r. decisão de fl. 73 dos autos nº 1007106-43.2025.8.26.0576, que, dentre outras deliberações, não concedeu a medida liminar postulada pelo autor, *in verbis*:

"[...] Concedo a gratuidade da justiça requerida pela parte autora. Anote-se.

O pedido de tutela antecipada será apreciado depois do prazo de resposta, quando instaurado o contraditório.

Por ora, cite-se as partes-rés, através do Portal Eletrônico, para, querendo contestarem a ação, com as formalidades legais, bem como para, no mesmo prazo, juntarem os documentos comuns e relevantes à relação jurídica discutida, observando-se as cominações legais.

Em observância ao princípio da razoável duração do processo, artigo 5º, LXXVIII, da Constituição Federal, a audiência de conciliação será designada tão logo haja manifestação de interesse de ambas as partes. [...]"

Ao que se depreende dos autos, a pessoa jurídica CCLM Empreendimentos Imobiliários Ltda. havia ajuizado, em 2017, ação de resolução contratual, cumulada com pedido de reintegração de posse, em face do ora agravante (autos nº 017700-97.2017.8.26.0576), tendo por objeto "*uma unidade autônoma (lote) nº 17, da Quadra 04, com matrícula nº 96.599, no 1º Registro de Imóveis da Comarca de São José do Rio Preto*" (fl. 1 dos autos nº 017700-97.2017.8.26.0576).

Na referida ação, em recente julgamento de recurso de apelação, a Col. 6ª Câmara de Direito Privado reformou parcialmente a r. sentença



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

proferida pelo juízo da 3ª Vara Cível da Comarca de São José do Rio Preto, para, *inter alia*, deferir a reintegração de posse do imóvel, nos seguintes termos:

“[...] Tampouco se sustenta a tese de ausência de pressupostos para propositura da reintegração, mesmo porque a inadimplência pode transformar a posse em precária, o que em tese caracterizaria o esbulho possessório. [...]

Ora, sendo inequívoco o inadimplemento dos réus, a rescisão do contrato era medida que se impunha, nos termos do artigo 475 do Código Civil: 'A parte lesada pelo inadimplemento pode pedir a resolução do contrato, se não preferir exigir-lhe o cumprimento, cabendo, em qualquer dos casos, indenização por perdas e danos.'

Nesse aspecto, o posterior ajuizamento da ação revisional não descaracteriza o inegável inadimplemento do contrato. Estando regularmente comprovada a constituição em mora dos devedores, inexistia impedimento à resolução do contrato.

Na verdade, tudo indica que os requeridos, inadimplentes, ajuizaram ação revisional de contrato em 2018 para afastar as consequências da sua mora, o que não pode ser admitido. Somente em maio de 2018, ou seja, cerca de um ano após o ajuizamento da ação de resolução de contrato é que os compradores se interessaram em discutir judicialmente as ilegalidades do contrato, sendo que o inadimplemento remonta a janeiro de 2016, data do vencimento de umas das prestações pactuadas (fl. 2).

Por conseguinte, deve ser provido o reclamo para fins de concessão da liminar de reintegração de posse. [...]”

O v. acórdão, da lavra do Ilmo. Des. Vito Guglielmi, é datado de 25 de fevereiro de 2025.

Após, em 20 de fevereiro de 2025, o agravado ajuizou a ação de origem, com pedido de reintegração de posse, alegando que a pessoa jurídica Emais Urbanismo Incorporações Ltda. teria adquirido “*direitos de administração dos recebíveis referentes ao Empreendimento Alta Vista e que a partir da data de 09/01/2015 a nova empresa seria responsável pela administração da carteira e os assuntos relativos aos contratos ou pagamentos deveriam ser encaminhados a ela, com a garantia de que nada seria alterado na rotina de pagamentos*” (fls. 2/3). Ademais, verberou que, desde julho de 2024, vem sendo vulnerado seu direito de posse relativo ao imóvel mencionado nos autos



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

nº 017700-97.2017.8.26.0576, e malgrado tenha sido ajuizada ação revisional de contrato.

Tecidas as referidas considerações, o presente agravo de instrumento não comporta conhecimento pela C. 11ª Câmara de Direito Privado.

Deveras, observa-se que há prevenção do Ilmo. Relator que primeiro conheceu da causa conexa (autos nº 017700-97.2017.8.26.0576), pelo que resta impedido o exame do presente agravo de instrumento pela C. 11ª Câmara de Direito Privado, nos termos do artigo 105, *caput*, do Regimento Interno do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que dispõe:

"A Câmara ou Grupo que primeiro conhecer de uma causa, ainda que não apreciado o mérito, ou de qualquer incidente, terá a competência preventiva para os feitos originários conexos e para todos os recursos, na causa principal, cautelar ou acessória, incidente, oriunda de outro, conexa ou continente, derivadas do mesmo ato, fato, contrato ou relação jurídica, e nos processos de execução dos respectivos julgados."

Ante o exposto, **não conheço do recurso** e determino a redistribuição dos autos, por prevenção, ao Ilmo. Des. Vito Guglielmi, da 6ª Câmara de Direito Privado, com as cautelas e homenagens de estilo.

Int.

São Paulo, 1º de abril de 2025.

MARCO FÁBIO MORSELLO
Relator