



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000336675

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2006819-45.2025.8.26.0000, da Comarca de São José dos Campos, em que são agravantes TAINÉ DE OLIVEIRA MARCONDES e GUILHERME DE OLIVEIRA MARTINS, é agravado PORTAL DO LAGO OJZ CAÇAPVA SPE LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 38ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Deram provimento ao recurso, na parte conhecida. V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores SPENCER ALMEIDA FERREIRA (Presidente sem voto), LAVÍNIO DONIZETTI PASCHOALÃO E ANNA PAULA DIAS DA COSTA.

São Paulo, 4 de abril de 2025.

FERNANDO SASTRE REDONDO

Relator

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 39109

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2006819-45.2025.8.26.0000

COMARCA: SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - 7ª VARA CÍVEL

JUIZ / JUÍZA DE 1ª INSTÂNCIA: EMERSON NORIO CHINEN

AGRAVANTES: TAINE DE OLIVEIRA MARCONDES E GUILHERME DE OLIVEIRA MARTINS

AGRAVADO: PORTAL DO LAGO OJZ CAÇAPVA SPE LTDA

GRATUIDADE PROCESSUAL. Despacho que determina a exibição de documentação, em abono ao pedido. Ausência de conteúdo decisório. Despacho não agravável. **RECURSO NÃO CONHECIDO.**
TUTELA DE URGÊNCIA. Ação de rescisão de compromisso de compra e venda de imóvel c.c. restituição de valores. Suspensão das cobranças e abstenção de inscrição em cadastros de inadimplentes. Admissibilidade. Presença dos requisitos do artigo 300 do CPC. Inteligência da Súmula 1 do TJSP. Decisão reformada. **RECURSO PROVIDO**, na parte conhecida.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a r. decisão (fls. 39/41 – autos originários) que, em ação de rescisão contratual e restituição de valores ajuizada pelos agravantes, determinou aos autores que apresentem elementos de prova que evidenciem o preenchimento dos pressupostos legais para a concessão da gratuidade, bem como indeferiu o pedido de tutela de urgência que objetiva a suspensão da exigibilidade das parcelas do contrato de compromisso de compra e venda de imóvel, bem como a não inclusão de seus nomes em cadastros de inadimplentes.

Afirmam os agravantes que seus rendimentos líquidos não ultrapassam o equivalente a 3 salários mínimos, não possuindo condições de arcar com as custas do processo. Alegam que não possuem mais condições financeiras para manutenção do contrato, pretendendo, assim, a rescisão do ajuste, de modo que a suspensão da exigibilidade das parcelas é medida que se impõe.

Recurso tempestivo, isento de preparo e respondido (fls. 49/56).

VOTO

Cuida-se de ação de rescisão contratual e restituição de valores ajuizada pelos agravantes pretendendo a concessão dos benefícios da justiça gratuita e da tutela antecipada para a suspensão da exigibilidade das parcelas do contrato, bem como a não negativação de seus nomes.

No tocante ao pedido de concessão da gratuidade, o pleito não comporta conhecimento.

Isso porque a decisão agravada, nos termos do disposto no artigo 99, §2.º, do Código de Processo Civil, concedeu o prazo de 15 dias para a apresentação de elementos de prova que evidenciem o preenchimento dos pressupostos legais para a concessão da gratuidade, de modo que a deliberação impugnada é irrecorrível.

É que o despacho ordenatório ou de mero impulso ao processo não possui cunho decisório, tampouco causa lesividade à parte, sendo, portanto, irrecorrível, ante o disposto no artigo 1.001 do Código de Processo Civil.

De outra parte, no tocante à tutela de urgência, razão assiste aos agravantes.

Isso porque, ressalvado o entendimento do douto magistrado, verifica-se, em cognição sumária e sem prejuízo de posterior reexame, a probabilidade do direito à rescisão do negócio e à restituição do montante que foi desembolsado, além de perigo de dano decorrente de eventual negativação, não havendo, por outro lado, risco de irreversibilidade da medida.

Anota-se que, ainda que haja inadimplência dos compromissários compradores, a jurisprudência desta Corte admite a possibilidade de rescisão contratual, conforme entendimento fixado na Súmula 1 do TJSP:

“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 o valor que se arbitrar pelo tempo da ocupação do bem”

Sobre o tema, precedentes deste Tribunal, inclusive desta Câmara:

“COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. Imóvel. Ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores pagos, em razão da existência de dificuldades financeiras dos autores. Pedido de tutela de urgência para determinar que o réu se abstenha de cobrar as parcelas vincendas a partir da propositura da ação e impedir a inclusão do nome dos autores nos cadastros de inadimplentes. Cabimento. Presentes os requisitos do art. 300 do CPC/2015. Possibilidade de o compromissário comprador requerer a rescisão do contrato, ainda que inadimplente, e suspender o pagamento das parcelas. Inteligência da Súmula nº 1 do TJSP e Súmula nº543 do STJ. Decisão reformada. Recurso provido. (Agravado de Instrumento 2239007-49.2021.8.26.0000; Relator (a): Gilberto dos Santos; Órgão Julgador: 11ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 28/10/2021)

“TUTELA DE URGÊNCIA. Ação de rescisão contratual c. c. restituição de quantias pagas. Compra e venda de imóvel. Pretensão à suspensão da exigibilidade das parcelas vencidas e vincendas. Determinação para que a ré se abstenha de inscrever os débitos em cadastros de proteção ao crédito. Cabimento. Pressupostos autorizadores da concessão da medida, nos termos do art. 300 do CPC. Incidência da Súmula nº 01 do TJSP. Decisão reformada. RECURSO PROVIDO” (Agravado de Instrumento 2078005-36.2022.8.26.0000; Relator (a): Anna Paula Dias da Costa; Órgão Julgador: 38ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 27/06/2022)

“AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM COBRANÇA - COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - ADQUIRENTE - DESINTERESSE EM PROSSEGUIR COM O NEGÓCIO JURÍDICO - MOTIVO - DIFICULDADE FINANCEIRA - NOTIFICAÇÃO DA PARTE CONTRÁRIA PARA RESCINDIR O CONTRATO - PRETENSÃO - TUTELA DE URGÊNCIA VEDAÇÃO À NEGATIVAÇÃO DO NOME E SUSPENSÃO DA EMISSÃO DE NOVOS BOLETOS - COMPRADOR - DIREITO EM TESE DE RESCINDIR O CONTRATO - SÚMULA Nº 1 DO TJ/SP - DECISÃO COMBATIDA - REFORMA. AGRAVO DE INSTRUMENTO PROVIDO” (Agravado de Instrumento 2212119-09.2022.8.26.0000; Relator (a): Tavares de Almeida; Órgão Julgador: 23ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 29/09/2022)

Evidenciada, pois, a presença dos requisitos do artigo 300 do CPC, impõe-se a reforma da decisão recorrida exclusivamente para suspender a exigibilidade das prestações e, em consequência, determinar que a agravada se abstenha de registrar negativações com fundamento no negócio jurídico *sub judice*, anotando-se que os autores não se opõem a devolução da posse do imóvel (fls. 13).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ante o exposto, dá-se provimento ao recurso, na parte conhecida.

Fernando Sastre Redondo
Relator