



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000353636

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2032025-61.2025.8.26.0000, da Comarca de Piracicaba, em que é agravante GUILHERME OLIVEIRA ROSA, é agravado PARQUE FLORES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 25ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Negaram provimento ao recurso. V. U., de conformidade com o voto da Relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores HUGO CREPALDI (Presidente sem voto), JOÃO ANTUNES E ANA LUIZA VILLA NOVA.

São Paulo, 9 de abril de 2025.

MARY GRÜN
Relatora
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 37417

AGRV. Nº: 2032025-61.2025.8.26.0000

COMARCA: PIRACICABA

AGTE.: GUILHERME OLIVEIRA ROSA

**AGDO.: PARQUE FLORES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS
LTDA.**

Agravo de instrumento - Rescisão contratual –
Compromisso de compra e venda de imóvel - Indeferimento
de justiça gratuita – Incontroversa a titularidade das
diversas contas bancárias - Ausente explicação pela falta de
informação e dos respectivos extratos - Confirma-se decisão
- Nega-se provimento ao recurso.

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento contra decisão que,
em ação de rescisão contratual (compromisso de compra e venda de imóvel)
proposta por Guilherme Oliveira Rosa em face de Parque Flores
Empreendimentos Imobiliários Ltda., indeferiu justiça gratuita.

Recorre o autor.

Afirma que sua renda líquida é inferior a 3 salários
mínimos. Explica que o contrato de locação do local onde vive está *“em seu
nome e de sua namorada”* (fls. 6) e que apresentou apenas a declaração de
imposto de renda de 2021, *“pois não era obrigado a declarar”* (sic) (negrito
no original) (fls. 7). Argumenta que não é necessário *“caráter de*

miserabilidade” e que os extratos bancários “*e demais documentos*” são prova da necessidade do benefício (fls. 7). Alega que apresentou extratos bancários do Nubank e do Banco Itaú e que pediu prazo suplementar para a juntada de extratos do Banco Santander, “*vez que não conseguiu em tempo hábil, conforme petição de fls. 63 e documentos de fls. 64-96*” (sic) (fls. 7). Invoca julgados.

Tempestivo, o recurso foi regularmente processado.

É o relatório.

O autor se qualificou na inicial como “*caldeireiro*” (fls. 1 dos originais).

O pedido de justiça gratuita é genérico (fls. 2 dos originais).

Ele pede a rescisão do compromisso de compra e venda de imóvel, porque passado o prazo de tolerância de 180 dias “*até a data da inicial a empresa ré não entregou a infraestrutura prometida*” (sic) (negrito no original) (fls. 3 dos autos de origem).

O valor da causa é de R\$ 184.900,00.

As razões deste recurso omitiram que a r. decisão de fls. 60 dos originais determinou, para análise do pedido de justiça gratuita, que o autor juntasse em 15 dias cópia integral de sua última declaração de imposto de renda e de eventual “*cônjuge/companheiro*”, além de extrato bancário de todas as contas dos últimos 3 meses.

O autor disse que depois de 2021 “*não declarou mais o imposto de renda, uma vez que é isento*”, pediu prazo suplementar para juntada de extratos do Banco Santander por não os ter conseguido (fls. 63 dos

originais) e apresentou os documentos de fls. 64/96 dos originais.

A r. decisão agravada indeferiu o benefício nos seguintes termos:

“Os extratos bancários de fls. 64/71 demonstram diversas transferências relacionadas a outra conta do autor não informada nos autos, em flagrante omissão de patrimônio. Assim, após pesquisa junto ao SNIPER, foi constatado que houve sonegação de contas ativas em nome do autor nas instituições Mercado Pago, Caixa Econômica Federal, PicPay, Pefisa, Banco Pane Santander, o que sugere capacidade financeira” (fls. 97 dos originais).

Incontroversa a titularidade dessas outras contas bancárias, que não se limitam ao Banco Santander.

Ausente explicação pela falta de informação e de juntada dos respectivos extratos.

Nesse contexto, este recurso tangencia o protelatório.

Os dispositivos legais mencionados nas razões deste recurso ficam prequestionados.

Esclarece-se, por fim, que a oposição de embargos declaratórios manifestamente protelatórios dará ensejo à aplicação da penalidade prevista no art. 1.026, §2º, do CPC/2015, porquanto a resistência ao resultado ora exposto deve ser ventilada através de recurso próprio.

Pelas razões expostas, nega-se provimento ao recurso.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

MARY GRÜN

Relatora