



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000425036

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2018732-24.2025.8.26.0000, da Comarca de Salto, em que é agravante IPIOCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, é agravado DOUGLAS HIDALGO ZATI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 29ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Não conheceram do recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente) E MÁRIO DACCACHE.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

CARLOS HENRIQUE MIGUEL TREVISAN

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 27.957

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2018732-24.2025.8.26.0000

COMARCA: SALTO (2ª VARA)

AGRAVANTE: IPIOCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

AGRAVADO: DOUGLAS HIDALGO ZATI

INTERESSADA: RCI BRASIL - PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE INTERCÂMBIO LTDA.

JUIZ DE PRIMEIRO GRAU: WILSON HENRIQUE SANTOS GOMES

PROCESSUAL CIVIL - Compromisso de compra e venda de imóvel em multipropriedade - Ação de rescisão de contrato cumulada com restituição de valores pagos e indenização por danos morais proposta pelo promitente comprador - Decisão de primeiro grau que defere pedido de tutela de urgência - Agravo interposto por uma das rés - Pretensão de obter o reconhecimento de que os contratos já foram encerrados e da exigibilidade das despesas condominiais - Matérias não apreciadas pelo juízo de primeiro grau - Impossibilidade de a controvérsia ser conhecida em segundo grau sob pena de supressão de instância - Recurso não conhecido

Trata-se de agravo de instrumento tirado contra a decisão de fls. 240/242 dos autos de origem.

A ré pede a reforma da decisão alegando, em apertada síntese, que não estão presentes os requisitos para a concessão da tutela de urgência. Afirma que *“TODOS OS CINCO CONTRATOS FORAM QUITADOS PELO AUTOR, QUATRO DELES EM 2019 E UM EM 2020! Além disso, é fato incontestável que o empreendimento foi entregue ao Agravado em 05/01/2023, conforme comprovado pelo post de Instagram a seguir demonstrado, pela Ata de Constituição do Condomínio, anexa, bem como pelos comprovantes de pagamento dos aluguéis dos imóveis, disponibilizados por ele no pool imobiliário, também anexos”, que “os imóveis foram definitivamente entregues ao Agravado, que passou a, desde 01/2023, possuí-los e gozar de rendimentos de alugueis” e que “em que pese o inconformismo trazido pelo autor, é fato que, cumpridas as obrigações assumidas pelas partes contratantes, ocorreu a extinção natural dos pactos pela suas consumações, não havendo que se falar em suspensão da exigibilidade do pagamento de despesas propter rem justificada unicamente nas frustrações de expectativas do Autor perante o empreendimento!”*.

O pedido de atribuição de efeito suspensivo foi indeferido.

O agravado não apresentou resposta.

É o relatório.

O recurso está voltado contra decisão proferida nos seguintes termos: *“Vistos. Trata-se de Procedimento Comum Cível - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro c.c. tutela de urgência. Em sede de tutela de urgência, o autor requer a concessão da medida para suspensão da exigibilidade das parcelas referentes aos contratos objetos dos autos, bem como a determinação às requeridas para que se abstenham de protestar ou incluir seu nome em cadastros de órgãos de proteção de crédito. O autor pede o parcelamento da taxa*

judiciária. É a síntese do necessário. Decido. Excepcionalmente, defiro o parcelamento da taxa judiciária (1% do valor atualizado da causa) em cinco parcelas iguais e consecutivas, devendo a primeira ser recolhida até o último dia do mês de agosto e as demais até o último dia de cada mês subsequente (guia DARE - cód. 230-6), sob pena de inscrição na dívida ativa do estado. Além disso, deverá recolher a taxa de citação postal desde já e outras despesas que surjam no decorrer do processo. Quanto ao pedido de tutela de urgência, ao menos por ora, neste momento processual, reputo presentes a probabilidade do direito alegado e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo a justificar o deferimento da tutela provisória de urgência, nos moldes do artigo 300 do Código de Processo Civil, concretizando a garantia da inafastabilidade da jurisdição (artigo 5º, inciso XXXV, da Constituição Federal). Com efeito, os fatos narrados se revestem de verossimilhança e encontram respaldo fático nas provas dos autos, razão pela qual, uma vez que o autor pretende o desfazimento do negócio, com a devolução dos valores que pagou às requeridas, a suspensão do contrato se mostra medida salutar, pois não há sentido em prosseguir nos pagamentos, se a intenção é a de rescisão contratual. Premente a urgência, já que ao aguardar o desfecho da lide, poderá o autor ter que pagar por taxas condominiais e outros valores incidentes sobre imóveis objetos de contratos que não pretende manter. Ademais, a medida é reversível, pois em caso de improcedência poderão as requeridas cobrar o débito do autor devidamente corrigido. Assim, estando presentes os requisitos legais, concedo a liminar pretendida para declarar suspenso o contrato celebrado entre as partes, a partir de dezembro/2023 até final decisão, com a consequente vedação da inserção do nome da parte autora em cadastros de inadimplentes, em razão da questão ora discutida. Outrossim, por se tratar, inequivocamente, de relação de consumo, havendo flagrante desproporção entre o autor e seu adversário, determino a inversão do ônus da prova, nos termos do artigo 6º, inciso VIII, do Código de Defesa do Consumidor. Cite-se e intime-se a parte ré, para contestar o feito no prazo de 15 (quinze) dias úteis. Expeça-se carta / mandado de citação. (...) Intime(m)-se”.

O recurso não comporta apreciação, nos termos do artigo 932, inciso III, do Código de Processo Civil.

A controvérsia recursal atinente ao encerramento dos contratos e à eventual responsabilização da agravante, que afirma ter participado como “mera vendedora dos imóveis” (fl. 6), foi ventilada em contestação (fls. 323/357 de origem) e, portanto, ainda será analisada pelo juízo de primeiro grau, o que inviabiliza a análise de tais matérias pelo juízo de segundo grau, sob pena de supressão de instância.

As razões de recurso reproduzem parte da contestação, a qual ainda será apreciada pelo juízo de primeiro grau.

Ou seja, a controvérsia não foi ainda apreciada pelo magistrado de primeiro grau, circunstância que impede a análise das matérias e dos pedidos pelo juízo de segundo grau, sob pena de supressão de instância.

Ante o exposto, o voto é no sentido de não se conhecer do agravo.

CARLOS HENRIQUE MIGUEL TREVISAN

Relator