



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000433269

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2089090-14.2025.8.26.0000, da Comarca de Vinhedo, em que são agravantes RONALDO BOUÇAS e FERNANDA FELIX BOUCAS, é agravado GUSTAVO PRETONI STECK.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 31ª 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 do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ADILSON DE ARAUJO (Presidente sem voto), PAULO AYROSA E ANTONIO RIGOLIN.

São Paulo, 5 de maio de 2025.

ROSANGELA TELLES
Relatora
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 33001

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº: 2089090-14.2025.8.26.0000

AGRAVANTES: RONALDO BOUÇAS E FERNANDA FELIX BOUÇAS

AGRAVADO: GUSTAVO PRETONI STECK

COMARCA: VINHEDO

JUÍZA: ÉRICA MIDORI SANADA

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C DEVOLUÇÃO DE VALORES PAGOS E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. TUTELA DE URGÊNCIA. *Decisão que deferiu parcialmente a tutela de urgência para determinar aos réus que, no prazo de 15 dias, procedam ao depósito judicial do valor de R\$ 50.000,00 que lhes foi pago pelo autor a título de sinal, valor que deverá permanecer depositado em Juízo até o deslinde do feito ou até eventual decisão futura que autorize o seu levantamento em favor de uma das partes. Inconformismo dos réus. REQUISITOS LEGAIS. Observância dos requisitos do art. 300 do CPC/15. Periculum in mora caracterizado, ante a possibilidade de os réus se desfazerem do valor recebido a título de sinal. Probabilidade do direito reconhecida, porquanto os próprios réus confirmam que, após a celebração do contrato, ao notarem que o comprador havia rodado 5 mil quilômetros com o veículo que seria utilizado para pagamento do contrato, pretenderam a “readequação/reprecificação do valor atribuído ao veículo”, com a qual não concordou o autor. Decisão mantida. RECURSO NÃO PROVIDO.*

Cuida-se de agravo de instrumento interposto contra a r. decisão copiada a fls. 25/26 que, em ação de rescisão contratual c/c devolução de valores pagos e indenização por danos morais, deferiu parcialmente a tutela de urgência para determinar aos réus que, no prazo de 15 dias, procedam ao depósito judicial do valor de R\$ 50.000,00 que lhes foi pago pelo autor a título de sinal, valor que

deverá permanecer depositado em Juízo até o deslinde do feito ou até eventual decisão futura que autorize o seu levantamento em favor de uma das partes.

Sustentam os réus, ora agravantes, a inexistência de probabilidade do direito, pois a decisão foi fundamentada unicamente nos relatos do autor, sem respaldo em prova documental ou testemunhal. Afirmam que o agravado vendeu o veículo TOYOTA HILUX, que era parte da parcela intermediária, sem comunicar os agravantes, o que revela a intenção do próprio agravado de não seguir com o contrato. Os agravantes estavam cumprindo todas as suas obrigações, respeitando as etapas do contrato (fls. 109 dos autos originários), mas o agravado deixou de efetuar os pagamentos acordados. Afirmam que o próprio corretor encaminhou e-mail ao agravado afirmando que era ele o único desistente do negócio. Alegam, ainda, inexistência de perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo. O valor de R\$ 50.000,00 representa apenas uma pequena fração do valor total do contrato (R\$ 1.420.000,00), de modo que eventual prejuízo ao agravado, em caso de improcedência da demanda, é irrisório e plenamente reparável por via indenizatória. Outrossim, o próprio contrato estipula que o valor pago a título de sinal é devido ao vendedor em caso de desistência por parte do comprador. Sendo assim, a retenção do sinal é uma consequência contratual legítima, que não gera risco de irreversibilidade ou lesão grave ao agravado. A decisão é *extra petita*, pois determinou o depósito judicial do valor de R\$ 50.000,00, apesar de o agravado jamais ter formulado tal pedido na petição inicial. Buscam a reforma do *decisum*. Requerem efeito suspensivo.

Indeferido o pedido de efeito suspensivo (fls. 28/29), com apresentação de contraminuta (fls. 32/39).

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

GUSTAVO PRETONI STECK, ora agravado, ajuizou ação de

rescisão contratual c/c devolução de valores pagos e indenização por danos morais em face de RONALDO BOUÇAS e FERNANDA FELIX BOUÇAS, ora agravantes.

Segundo a exordial, as partes celebraram compromisso de compra e venda em 01.06.2024, por meio do qual o autor adquiriu o imóvel de propriedade dos réus, situado na Rua Tarumã do Cerrado, nº 20, Loteamento Residencial Jatobás, CEP 13289-480, lote 04, Quadra D, Vinhedo/SP, pelo valor de R\$ 1.420.000,00 (fls. 24/42 dos autos originários).

O valor acordado seria pago da seguinte forma:

R\$ 50.000,00 a título de sinal, a serem pagos até o dia 05/07/2024, por meio de TED;

R\$ 370.000,00 a título de parcela intermediária, sendo que, deste valor, R\$ 250.000,00 seriam pagos por meio da entrega do veículo TOYOTA HILUX, Placas GEY7F87, ano/modelo 2022, no ato da assinatura do contrato de financiamento; e R\$ 120.000,00, por meio de TED, na data da assinatura do contrato de financiamento; e

R\$ 1.000.000,00 a título de parcela final, a serem pagos por meio de financiamento bancário, depositado diretamente pela instituição financeira, dentro do prazo definido no contrato de financiamento.

O autor adimpliu o valor acordado a título de sinal (R\$ 50.000,00) no dia 04.07.2024. Sustenta que, embora os réus já tivessem previamente vistoriado e avaliado o veículo TOYOTA HILUX, que seria utilizado como parte do pagamento, solicitaram, em 23.08.2024, o envio de fotografias do referido automóvel.

Relata que atendeu à solicitação, encaminhando as imagens do veículo aos réus e, algumas horas depois, recebeu ligação do corretor de imóveis, Márcio Pagani, informando que a ré Fernanda “teria tido um surto” e, exaltada, teria dito que não mais aceitaria a caminhonete como parte do negócio, sob o argumento de que o veículo estaria sendo utilizado pelo autor.

Em 28.08.2024, o autor recebeu nova ligação do referido corretor, que reiterou a recusa dos réus em aceitar o veículo em razão do uso. Sustenta que, na ligação telefônica, lembrou ao corretor que os réus tinham pleno conhecimento de que o veículo era utilizado por ele para fins profissionais e de lazer, inexistindo qualquer acordo anterior que vedasse a utilização. Afirma, inclusive, que havia oferecido o veículo aos réus de forma antecipada, os quais teriam recusado a proposta.

Segundo a exordial, em 31.08.2024, o autor se dirigiu à residência dos réus com o intuito de dialogar, ocasião em que propôs o distrato do contrato de forma amigável, em virtude da desistência dos réus em aceitar a caminhonete. Todavia, foi informado pelos réus de que estes não poderiam restituir integralmente os valores pagos, uma vez que já teriam utilizado mais da metade da quantia recebida.

Com o objetivo de solucionar a controvérsia, o autor concordou em receber parte do valor naquele momento e o restante no prazo de até 45 dias. Narra que os réus anuíram à proposta, tendo o autor combinado de tratar novamente do assunto com o corretor na segunda-feira subsequente.

Em 02.09.2024, o autor se reuniu com o corretor Márcio Pagani, a quem relatou todos os acontecimentos. Esclareceu ao corretor que a própria ré Fernanda teria demonstrado arrependimento pela venda do imóvel, mencionando ter recebido novas propostas após a assinatura do contrato de compra e venda.

Após esses episódios, os réus passaram a não mais atender o

autor, até que, em 26.09.2024, recebeu notificação extrajudicial enviada pelos réus.

Constou da referida notificação que, no interregno de 45 dias, o veículo teria percorrido aproximadamente 5.000 km, e que, diante disso, o réu, por intermédio do corretor Márcio, teria cogitado a possibilidade de readequação ou reprecificação do valor atribuído ao automóvel na ocasião da assinatura do contrato, hipótese esta que não foi aceita pelo autor, que, por sua vez, pleiteou a rescisão contratual e a devolução do sinal pago.

Na notificação, os réus sustentaram que não haveria possibilidade de restituição do valor pago a título de sinal, invocando a cláusula 6.2 do Compromisso de Compra e Venda, que prevê a perda do sinal, em favor do compromitente vendedor, nos casos de desistência por parte dos compromissários compradores.

Houve envio de contranotificação, bem como de resposta à contranotificação.

A recusa, por parte dos réus, de devolução dos valores pagos à título de sinal pelo autor deu ensejo ao ajuizamento da demanda.

Em sede de tutela de urgência, o autor requereu a inserção de bloqueio/prenotação junto à matrícula nº 24.834 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Vinhedo/SP, sob o fundamento de que, caso ocorra a venda do imóvel, os réus poderiam dissipar com os valores pagos a título de sinal (fls. 10 dos autos originários). Ao final, requereu a resolução do contrato de compra e venda, a devolução da quantia paga de R\$ 50.000,00 paga a título de sinal, bem como a condenação dos réus ao pagamento de indenização por danos morais, no valor de R\$ 20.000,00.

A D. Magistrada *a quo* deferiu parcialmente a tutela provisória de

urgência, “para DETERMINAR aos requeridos que, no prazo de 15 (quinze) dias, procedam ao depósito judicial do valor de R\$50.000,00 (cinquenta mil reais) que lhes foi pago pelo autor a título de sinal, cujo valor deverá permanecer depositado em Juízo até o deslinde do feito ou até eventual decisão futura que autorize o seu levantamento em favor de uma das partes adversas.” (fls. 59 da origem), o que deu azo à interposição do presente recurso por parte dos réus.

Cumpre sublinhar que, neste estágio do procedimento, a cognição exercida pelo juízo se circunscreve ao plano superficial, analisando-se a presença ou não dos pressupostos legalmente estabelecidos para a concessão da tutela, sob pena de se antecipar o julgamento de mérito, que depende da 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.

No caso, entendo, ao menos por ora, que as alegações formuladas e o acervo documental angariado não recomendam a reforma da r. decisão vergastada.

Ao que se extrai, os requisitos necessários para a concessão da tutela de urgência foram observados. Há *periculum in mora*, ante a possibilidade de os réus se desfazerem do valor pago pelo autor a título de sinal, assim como probabilidade do direito, porquanto os próprios réus confirmam que, após a celebração do contrato, ao notarem que o comprador havia rodado 5 mil quilômetros com o veículo que seria utilizado para pagamento do contrato, pretenderam a “*readequação/reprecificação do valor atribuído ao veículo*”, com a qual não concordou o autor.

Tal circunstância indica, ao menos em sede de cognição sumária, de que houve tentativa de modificação das cláusulas contratuais após a formalização do compromisso de compra e venda, razão pela qual não se pode afirmar, nesta fase processual, que houve desistência unilateral do negócio por

parte do autor, circunstância que, se comprovada, poderia justificar a perda do sinal em favor do compromitente vendedor.

Outrossim, não há que se falar em decisão *extra petita*, tendo sido observado o princípio da congruência ou adstrição, assim entendido como a necessidade de o magistrado decidir a lide dentro dos limites objetivados pelas partes.

Isto porque, não se desconhece que o agravado pugnou, em sede de tutela de urgência, pelo bloqueio/prenotação junto à matrícula nº 24.834 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Vinhedo/SP, com a única finalidade de garantir a devolução dos R\$ 50.000,00 pagos a título de sinal, ao final do processo.

A I. Magistrada *a quo*, todavia, entendeu que *“uma vez que o autor também objetiva a rescisão do contrato particular de venda e compra do imóvel que firmou com os requeridos, não há que se falar em bloqueio/prenotação na matrícula do imóvel, com o fim de impedir a alienação do bem e garantir o eventual recebimento do valor pago por ele de sinal, ainda mais pelo fato de tal valor ser bem inferior ao valor do imóvel negociado”* (fls. 58 dos autos originários).

Assim, determinou a I. Juíza o depósito judicial do valor de R\$ 50.000,00, a fim de garantir o cumprimento da pretensão do autor, qual seja, a devolução dos valores pagos a título de sinal.

Ressalte-se que a I. Magistrada concedeu, inclusive, menos do que pretendia o agravante.

Dessarte, considerado o cenário avistado e sopesando os riscos possíveis e os bens jurídicos envolvidos, exsurge de forma translúcida ser a solução adotada na instância ordinária a mais razoável.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Neste quadro, mantenho a r. decisão agravada, porque irretorquível.

Registre-se que, após um exame aprofundado das provas que vierem a ser produzidas no curso da demanda, o pleito poderá ser renovado.

Alerto ser desnecessária a interposição de embargos de declaração para fins de prequestionamento, na medida em que toda a matéria questionada está automaticamente prequestionada.

Posto isso, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

ROSANGELA TELLES

Relatora