



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SERTÃOZINHO
FORO DE SERTÃOZINHO
2ª VARA CÍVEL

Avenida Pedro Strini, 71, Sertãozinho-SP - 14160-260

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

DECISÃO

Processo Digital nº: **1000623-70.2021.8.26.0597**
 Classe – Assunto: **Procedimento Comum Cível - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Requerente: **[REDACTED]**
 Pessoa(s) a ser(em) citada(s): **[REDACTED] Empreendimentos Imobiliários Eireli**

Justiça Gratuita

1.- **Defiro** o requerimento de Gratuidade da Justiça, previsto no art. 98 e seguintes do Código de Processo Civil. **Anote-se** no SAJ.

2.- Defiro o pedido de tutela de urgência; o E. Tribunal de Justiça de São Paulo editou a súmula nº 1 nos seguintes termos: *"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 com o valor que se arbitrar pelo tempo de ocupação do bem."* Sendo assim, o autor tem direito à rescisão contratual, mormente na atual conjuntura, em que há evidente desaceleração econômica agravada pela pandemia de Covid 19; por outro lado, a situação, a permanecer como está, poderá acarretar o super endividamento do autor, agravando ainda mais a situação financeira do mesmo. **Desse modo, servirá esta decisão como ofício à requerida**

determinando a suspensão do contrato e de atos de cobrança, mormente os de coerção, tais como inclusão do nome do autor no rol de inadimplentes da SERASA, SCPC ou quaisquer outros, que não poderão ser efetivados até ordem em sentido contrário. A presente decisão deverá estar acompanhada da inicial, onde constam a qualificação completa das partes. A própria parte autora poderá imprimir a presente decisão e encaminha-la a requerida, para cumprimento.

3.- Concretamente, a designação de audiência prévia à contestação para tentativa de autocomposição teria o condão de vulnerar a celeridade, a razoável duração do processo e a eficiência. Vulneraria, portanto, o art. 5º, LXXVIII, da Constituição e as normas fundamentais previstas no art. 4º e no art. 8º do Código de Processo Civil. Isso porque São Paulo possui o maior volume de processos do Brasil e as estruturas para realização de audiência nesta Comarca (CEJUSC e Setores de Conciliação) não teriam condições de absorver o exponencial aumento de audiências. Assim, a sobrecarga dos mecanismos e o necessário alongamento da pauta teriam o efeito de prejudicar a célere fluência processual, em direto prejuízo, ainda, dos processos em que há maior potencial de que seja positiva a autocomposição. Por isso, e como no presente caso existe baixa probabilidade de acordo, afigura-se melhor que a audiência prévia seja reservada para os casos em que a probabilidade de composição é maior.

4.- Nesse contexto, **cite-se** o polo passivo, por carta, para apresentação de contestação, com prazo de 15 dias úteis. **Fica** registrado que ausência de contestação implicará em revelia e presunção de veracidade da matéria fática apresentada na petição inicial. A citação



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SERTÃOZINHO
FORO DE SERTÃOZINHO
2ª VARA CÍVEL

Avenida Pedro Strini, 71, Sertãozinho-SP - 14160-260

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

deve ser acompanhada de senha para acesso ao processo digital, que contém a íntegra da petição inicial e dos documentos.

5.- Conclamo a parte passiva a informar, com a contestação, seu *e-mail* pessoal para fins de comunicação. A parte autora, caso não tenha ainda informado seu *e-mail* nos autos, **deverá** providenciar a informação no prazo de 10 dias. Neste juízo, sempre que possível e conveniente, as intimações pessoais das partes serão realizadas por meio eletrônico (por intermédio do último endereço de *e-mail* informado pela respectiva parte no processo), conforme previsão do art. 270 do Código de Processo Civil. Por inteligência ao art. 5º, § 3º, da Lei nº 11.419/2006, considera-se que a intimação foi realizada com o decurso do prazo de 10 dias corridos (prorrogado para o primeiro dia útil subsequente caso caia em dia não útil), contados da data do envio do *e-mail* de intimação.

6.- Com o decurso do prazo para contestação, **deverá a serventia**, por ato ordinatório, **intimar** a parte autora para que no prazo de 15 dias úteis apresente manifestação, oportunidade em que: **(i)** havendo revelia, deverá informar se quer produzir outras provas ou se deseja o julgamento antecipado; **(ii)** havendo contestação, deverá se manifestar em réplica, inclusive com contrariedade e apresentação de provas relacionadas a eventuais questões incidentais; **(iii)** em sendo formulada reconvenção com a contestação ou no seu prazo, deverá a parte autora apresentar resposta à reconvenção.

Int. Proceda-se.

Sertãozinho (SP), 05 de fevereiro de 2021.

Marcelo Asdrúbal Augusto Gama
 – Juiz de Direito –

Assinatura digital, nos termos da Lei 11.419/2006,
 conforme impressão à margem direita