



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000278550

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2353374-81.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante ELIEL GOTARA MENEGUINE, são agravados MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, BMP SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A. e PICK MONEY COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS S.A..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 3ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores JOÃO PAZINE NETO (Presidente) E VIVIANI NICOLAU.

São Paulo, 24 de março de 2025.

SCHMITT CORRÊA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

3ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Agravo de Instrumento nº 2353374-81.2024.8.26.0000

Agravante: Eliel Gotara Meneguine

Agravadas: Momentum Empreendimentos Imobiliários Ltda

Bmp Money Plus Sociedade de Crédito Direto S/A

Pick Money Companhia Securitizadora de Créditos

Comarca de São Paulo

Voto nº 13296

AGRAVO DE INSTRUMENTO. RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA. IMÓVEL. TUTELA DE URGÊNCIA. Inconformismo do adquirente contra decisão que indeferiu a tutela de urgência. Pleito de reforma, para suspender a exigibilidade das parcelas, compelir as rés a se absterem de negativar seu nome e assumirem as despesas inerentes ao lote de terreno. Parcial acolhida. Ausente indício de aperfeiçoamento de eventual garantia real sobre o imóvel adquirido. Circunstâncias da contratação que não se encontram estreme de dúvidas e exigem melhor investigação. Risco de dano decorrente da restrição do nome do adquirente. Precedentes desta C. Câmara. Efeito ativo confirmado, para (i) suspender a exigibilidade das prestações vencidas e vincendas do financiamento, (ii) obrigar as agravadas a não enviarem o nome do agravante ao rol de inadimplentes, sob pena de multa de R\$ 1.000,00 por ato de descumprimento, e (ii) declarar a rescisão contratual, para autorizar, desde logo, a retomada do bem pelas agravadas, que o poderão negociar livremente com terceiros. **Recurso parcialmente provido.**

Trata-se de agravo de instrumento, em demanda de rescisão contratual c.c. restituição de valores, interposto contra r. decisão (fls. 57/58, origem) que indeferiu o pedido de tutela de urgência.

Brevemente, sustenta o agravante que firmou contrato de compra e venda do lote 03, quadra EG, do empreendimento Riviera de Santa Cristina XII,

oportunidade em que lhe foi oferecido parcelamento direto com a própria loteadora, mediante pagamento de 120 prestações. Diz que, no momento, passa por dificuldades financeiras e não possui mais condições de prosseguir com a contratação, motivo por que pleiteia a rescisão do instrumento, ao que se opôs a loteadora. Afirma que não o registro da alienação fiduciária na matrícula do imóvel tampouco a transferência do bem para o seu nome. Embora firmado sob a égide da Lei dos Distratos, o compromisso de compra e venda não possui cláusula de distrato. Defende que, mesmo inadimplente, tem direito à rescisão contratual. Pugna pelo efeito ativo, para suspender a exigibilidade das parcelas e obrigar as agravadas a absterem-se de enviar seu nome ao rol de maus pagadores, sob pena de multa diária de R\$ 5.000,00, assim como assumam as despesas inerentes ao lote de terreno.

A decisão de fls. 46/47 deferiu o efeito ativo.

Contraminuta a fls. 61/65 e 82/98.

É o relatório.

O recurso comporta parcial provimento.

Os pressupostos legais para antecipação dos efeitos da tutela, nos termos do artigo 300, “caput”, do Código de Processo Civil, são a probabilidade do direito e o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo, os quais estão presentes na hipótese em tela, motivo por que se rejeita a preliminar de não conhecimento.

Nessa toada, apura-se que as partes firmaram instrumento de compra e venda de lote de terreno, em 28.07.2024, pelo valor de R\$ 184.491,51, para pagamento de entrada e o saldo remanescente financiado por Bmp Money Plus, empresa parceira da vendedora, em favor da qual se constituiu a garantia fiduciária sobre o bem (fls. 39/45, origem).

Em 30.10.2024, o agravante distribuiu a ação na qual postula rescindir os contratos e receber as quantias até então desembolsadas.

Nos termos da Súmula/TJ nº 1, *O Compromissário comprador de imóvel, mesmo inadimplente, pode pedir a rescisão do contrato e reaver as quantias*

pagas [...], de modo que, à míngua de notícia de constituição em mora e consolidação da propriedade fiduciária, assim como da aparente prática de “venda casada” e formação de grupo econômico, necessária melhor investigação acerca das circunstâncias da contratação, cuja alienação fiduciária também aparenta se voltar a obstar a incidência de aludida súmula.

Portanto, a matéria debatida não se apresenta estreme de dúvidas, impondo-se a ampla perquirição quanto aos elementos constitutivos das relações firmadas entre as diversas partes envolvidas na operação de compra e venda e pagamento do preço, quanto à efetiva constituição da propriedade fiduciária.

Em casos parelhos, decidiu esta C. Câmara:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. TUTELA DE URGÊNCIA. Ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores e pedido liminar. Decisão agravada que concedeu a tutela de urgência para suspender a exigibilidade das parcelas vencidas e vincendas desde o ajuizamento da demanda; determinar à parte ré que se abstenha de inserir os nomes dos autores nos cadastros dos serviços de proteção ao crédito; suspender as parcelas de IPTU e taxas condominiais/taxas associativas vincendas e vencidas a partir da distribuição da ação. Insurgência da corré "Pick Money". Não acolhimento. Presença dos requisitos autorizadores da medida. Probabilidade do direito evidenciada pela Súmula 1 deste Tribunal. Ausente indício de que tenha ocorrido o aperfeiçoamento de eventual garantia real sobre o imóvel adquirido pelo agravado. Risco de dano decorrente da possível negativação do nome do adquirente. Circunstâncias da contratação que devem ser mais bem analisadas na origem, no curso da demanda. Precedentes desta Câmara. Decisão preservada. NEGADO PROVIMENTO AO RECURSO. (v. 47830). (TJSP; Agravo de Instrumento 2022277-05.2025.8.26.0000; Relator (a): Viviani Nicolau; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro de Itapevi - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 19/03/2025; Data de Registro:

19/03/2025)

Agravo de instrumento. Compra e venda. Lote. Ação de rescisão contratual c/c devolução de valores. Decisão agravada que indeferiu a tutela de urgência, consistente na suspensão da exigibilidade dos pagamentos e abstenção da negativação do nome do Autor. Insurgência do Autor. Preliminar de não conhecimento afastada. Acolhimento da insurgência. Compra e venda de imóvel com cláusula de alienação fiduciária. Circunstâncias da contratação que devem ser melhor elucidadas, no curso do processo. Precedente da Câmara. Tutela de urgência concedida. Recurso provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2369708-93.2024.8.26.0000; Relator (a): João Pazine Neto; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro de Americana - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 23/01/2025; Data de Registro: 23/01/2025)

Dessarte, confirmo o efeito ativo, para (i) suspender a exigibilidade das prestações vencidas e vincendas do financiamento, (ii) obrigar as agravadas a não enviarem o nome do agravante ao rol de inadimplentes, sob pena de multa de R\$ 1.000,00 por ato de descumprimento, e (ii) declarar a rescisão contratual, para autorizar, desde logo, a retomada do bem pelas agravadas, que o poderão negociar livremente com terceiros.

Atinente ao mais suscitado, por força do princípio do livre convencimento motivado, o julgador não está obrigado a esclarecer cada argumento proposto, mas somente justificar a razão de seu entendimento:

Não há afronta ao art. 93, incs. IX e X, da Constituição da República quando a decisão for motivada, sendo desnecessária a análise de todos os argumentos apresentados e certo que a contrariedade ao interesse da parte não configura negativa de prestação jurisdicional. (MS 26.163, Rel. Min. Cármen Lúcia, j. 24.04.2008)

Visando evitar oposição de embargos declaratórios para tal finalidade, considera-se prequestionada toda matéria constitucional e infraconstitucional invocada, observado posicionamento do C. STJ segundo o qual prescindível a citação de dispositivos legais que o fundamentam: *Já é pacífico nesta e. Corte que, tratando-se de prequestionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão tenha sido decidida.* (EDcl no RMS 18205/SP, Rel. Min. Felix Fischer, T5, j. 18.04.2006)

Ante o exposto, dou **parcial provimento** ao recurso.

SCHMITT CORRÊA
Relator