



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000280683

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2029887-24.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, é agravado CARLOS EDUARDO SANTOS BARION.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 7ª 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 LIA PORTO (Presidente) E FERNANDO REVERENDO VIDAL AKAOUI.

São Paulo, 25 de março de 2025.

PASTORELO KFOURI

Relator

Assinatura Eletrônica

Voto nº: **9193**

Agravo de Instrumento nº: **2029887-24.2025.8.26.0000**

Relator: **Pastorelo Kfourì**

Órgão Julgador: **7ª Câmara de Direito Privado**

Comarca de São Paulo/4ª Vara Cível

Processo de Origem: 1176789-85.2024.8.26.0100

Juiz(a): Rodrigo Cesar Fernandes Marinho

Agravante(s): Momentum Empreendimentos Imobiliários Ltda

Agravado(a)(s): Carlos Eduardo Santos Barion

Ementa: DIREITO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. TUTELA DE URGÊNCIA. SUSPENSÃO DA EXIGIBILIDADE DAS PARCELAS DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA. IMPEDIMENTO DA INCLUSÃO DE NOME NOS CADASTROS DE INADIMPLENTES. RECURSO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo de instrumento interposto contra decisão que deferiu tutela de urgência para determinar que a requerida se abstenha de cobrar parcelas vencidas e vincendas do contrato de compra e venda de imóvel, bem como de incluir o nome do autor em cadastros de inadimplentes, sob pena de multa diária.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão consiste em saber se suspensão da exigibilidade das parcelas e a vedação à negativação do nome do autor são medidas adequadas diante da manifestação de vontade de rescisão do contrato.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A jurisprudência reconhece o direito potestativo do adquirente de rescindir contrato de compra e venda de imóvel, sendo razoável a suspensão da exigibilidade das parcelas e a vedação à negativação até a definição das consequências jurídicas da rescisão.

4. Preenchidos os requisitos do art. 300 do CPC, considerando a plausibilidade do direito alegado e o perigo de dano decorrente da mora.

IV. DISPOSITIVO E TESE

5. Recurso conhecido e desprovido.

Tese de julgamento: "É admissível a suspensão da exigibilidade das parcelas e a vedação à negativação do nome do adquirente que manifesta intenção de rescindir contrato de compra e venda de imóvel, enquanto não decididas as consequências jurídicas da rescisão".

Dispositivos relevantes citados: CPC, art. 300.

Jurisprudência relevante citada: n/a.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a r. decisão de fls. 172/174 que, nos os autos da ação de rescisão contratual, deferiu o pedido de tutela de urgência do autor, no sentido de que a requerida se abstenha de cobrar as parcelas vencidas e vincendas, relativas ao contrato de compra e venda, bem como de incluir o nome do autor no cadastro de órgãos de proteção ao crédito, sob pena de multa diária.

Sustenta a agravante que, para compra do imóvel, o autor tomou empréstimo da instituição financeira BMP e que não há preço a ser pago. Aduz que o que está pendente de cumprimento é o empréstimo contraído pelo agravado perante a instituição financeira BMP. Defende que o agravado tinha ciência da impossibilidade de desfazimento do contrato. Relata que o não pagamento do IPTU, taxas de conservação e demais contribuições do loteamento prejudica os demais proprietários. Pleiteia a concessão do efeito suspensivo e, ao final, o provimento do recurso para que seja revogada a decisão combatida.

Recurso processado sem a concessão do efeito pleiteado e com resposta. Não há oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

A situação narrada no despacho de fls. 187/190 permanece inalterada.

Manifestada a intenção de desistir do contrato, ainda que seja possível discutir de qual forma se dará a rescisão, se com base na legislação consumerista ou na legislação que trata especificamente dos casos envolvendo alienação fiduciária, a ordem de suspensão de

qualquer cobrança de valores e da possibilidade da negativação do nome do autor em cadastros de inadimplentes atende à urgência de impedir efeitos nefastos da mora em relação àqueles que, de forma regular, desistem de seguir com o contrato, merecendo proteção.

É neste sentido a jurisprudência desta E. Corte:

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Ação de rescisão contratual c.c. restituição de valores pagos – Compromisso de compra e venda de imóvel – Decisão agravada indeferiu a tutela de urgência para suspensão da exigibilidade das parcelas vencidas e vincendas e impedir a negativação do nome da autora – Cabimento – Requisitos do art. 300 do CPC presentes – Plausibilidade do direito evidenciado - Possibilidade da compromissária compradora requerer a rescisão do contrato, com suspensão do pagamento das parcelas - Súmula nº 1 do TJSP - Recurso provido. (TJ-SP - AI: 20446171120238260000 São Paulo, Relator: Francisco Giaquinto, Data de Julgamento: 26/04/2023, 13ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 26/04/2023)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C COM RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS E INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. Compra e venda de veículo mediante financiamento. Insurgência contra decisão que indeferiu a tutela de urgência para suspender os pagamentos das parcelas vincendas. Veículo que, em poucos meses após a aquisição, apresentou vícios - verossimilhança. Contratos com a concessionária e com a instituição financeira engendrados no mesmo negócio jurídico - possível acessoriedade. Possibilidade de suspender a exigibilidade das parcelas futuras e de obstar constrições à recorrente pelo não pagamento. Cabimento de multa diária por descumprimento de decisão judicial. Decisão reformada. Recurso provido. (TJ-SP - AI: 20835765120238260000

Jundiaí, Relator: Almeida Sampaio, Data de Julgamento: 25/04/2023, 25ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 25/04/2023)

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Compromisso de compra e venda com cláusula de alienação fiduciária – Ação de rescisão contratual ajuizada pelo adquirente que não tem mais interesse na continuidade do negócio – Tutela antecipada deferida para autorizar a suspensão da exigibilidade das parcelas vincendas e proibindo a ré de proceder à negativação do nome do autor – Mora não configurada, sendo aplicado ao caso as normas protetivas do Código de Defesa do Consumidor - Direito potestativo do adquirente de encerrar a relação contratual – Decisão mantida – Recurso desprovido. (TJ-SP - AI: 22927971120228260000 Cotia, Relator: José Carlos Ferreira Alves, Data de Julgamento: 25/04/2023, 2ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 25/04/2023)

Agravo de instrumento. Ação de rescisão contratual c.c. indenização material e moral. Recurso interposto contra a r. decisão que indeferiu o requerimento de tutela antecipada. Verossimilhante a tese inicial/recursal de descumprimento contratual pela agravada Edugran, nada obsta a suspensão da exigibilidade das prestações e a abstenção/exclusão do nome da agravante dos cadastros restritivos de crédito. Precedentes. Decisão reformada, para suspender a exigibilidade das prestações do contrato de financiamento e para obstar/excluir o nome da agravante dos cadastros restritivos de crédito. Agravo de instrumento provido. (TJ-SP - AI: 20075649320238260000 São Paulo, Relator: Carlos Dias Motta, Data de Julgamento: 25/04/2023, 26ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 25/04/2023)

Está evidenciada a probabilidade do direito do agravado de discutir a possibilidade de rescisão do contrato com cláusula de alienação fiduciária, cujas consequências serão analisadas oportunamente, após o contraditório e a devida instrução processual.

Ante todo o exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

Para viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e especial, considero prequestionada a matéria, evitando-se a interposição de embargos de declaração com esta única e exclusiva finalidade, observando o pacífico entendimento do STJ de que desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida (EDROMS 18205/SP, Min. Felix Fischer, DJ de 08/05/2006). Àqueles manifestamente protelatórios aplicar-se-á a multa prevista no art. 1.026, §§ 2º e 3º, do CPC.

Int.

PASTORELO KFOURI

Relator