



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro:2025.0000280707

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos destes autos do Agravo de Instrumento nº 2070017-56.2025.8.26.0000, da Comarca São Paulo, em que é agravante PICK MONEY COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS S.A., é agravado ANA MARIA SANTOS DA SILVA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 3ª 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 do Exmos. Desembargadores JOÃO PAZINE NETO (Presidente), DONEGÁ MORANDINI E VIVIANI NICOLAU.

São Paulo, 25 de março de 2025

JOÃO PAZINE NETO

RELATOR

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Agravo de Instrumento Nº 2070017-56.2025.8.26.0000

Comarca: São Paulo

Agravante: Pick Money Companhia Securitizadora de Créditos Financeiros S.a.

Agravado: Ana Maria Santos da Silva

Interessados: Momentum Empreendimentos Imobiliários Ltda e Bmp Sociedade de Crédito Direto S.a.

Juíza de primeiro grau: Maria Cecília Monteiro Frazão

Voto nº 42.238

Agravo de instrumento. Compra e venda de lote. Ação de rescisão contratual c/c restituição de quantias pagas. Decisão agravada que deferiu em parte a tutela de urgência, consistente na suspensão da exigibilidade dos pagamentos e abstenção da negativação do nome da Autora. Insurgência da corré Pick Money. Não acolhimento. Compra e venda de imóvel com cláusula de alienação fiduciária. Circunstâncias da contratação que devem ser mais bem elucidadas, no curso do processo. Precedente da Câmara. Tutela de urgência mantida. Recurso não provido.

Trata-se de agravo de instrumento, tirado de ação rescisão contratual c/c restituição de quantias pagas, contra a r. decisão de págs. 105/107 do processo originário, em que a Juíza deferiu em parte a tutela de urgência pleiteada, nos seguintes termos: *“Diante do exposto, DEFIRO PARCIALMENTE a tutela para suspender a exigibilidade das parcelas contratuais do terreno objeto da lide e determinar a abstenção de inclusão do nome da requerente nos órgãos de proteção ao crédito, sob pena de multa de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) por ato em descumprimento pelas rés, documentalmente comprovado.”*.

2070017-56.2025.8.26.0000

Voto nº 42.238

Insurge-se a Corrê Pick Money para alegar, em síntese, que é companhia securitizadora, cujo objeto social é a aquisição de créditos financeiros. É empresa devidamente constituída e opera nos termos da Resolução 2686 do Banco Central. Esclarece ter adquirido os direitos creditórios da CCB nº 290.2.721/01, emitida pela Agravada, conforme Carta de Endosso anexa e, por conseguinte, a garantia materializada na cédula, como descrito (pág. 05). Esclarece que a CCB é título de crédito que representa promessa de pagamento de dívida certa, líquida e exigível, ou seja, é documento creditório que não se confunde com o negócio que lhe deu origem. Alega que as exceções do negócio subjacente não são oponíveis a ela, mera endossatária do título que a Agravada pretende, inidoneamente, desconstituir. Reitera que, para garantia do pagamento da Cédula de Crédito Bancário, a Agravada alienou fiduciariamente, à instituição financeira BMP, os direitos aquisitivos do lote (págs. 34/38). Refere que, na Cédula de Crédito Bancário, emitida pela Agravada, no valor de R\$ 119.169,24, ela se comprometeu a pagar em 120 parcelas, a primeira delas, no valor de R\$ 1.095,58, foi endossada pela instituição financeira BMP para a Agravante, passando a pertencer-lhe o crédito e a garantia fiduciária (direitos aquisitos do lote). Afirma que o documento creditório não se confunde com o negócio que lhe deu origem e, na qualidade de obrigação autônoma e cartular, as exceções do negócio subjacente não são oponíveis a ela, mera endossatária do título que a Agravada pretende, indevidamente, desconstituir. Assevera que não se pode concordar com a decisão que suspendeu a eficácia do título e tornou inexigíveis as parcelas assumidas pela Agravada. Reitera que se trata de obrigação autônoma, que independe do Contrato de Venda e Compra do lote e que não pode ser rescindido por mero desinteresse da Agravada. Argumenta ainda que a determinação de rescisão do contrato é medida irreversível, que possui óbice no § 3º do artigo 300 do CPC. Informa existirem dois negócios jurídicos autônomos, ou seja, o de compra e venda, firmada entre a Agravada e a Momentum (cujo preço foi quitado à vista), e o de empréstimo garantido por alienação fiduciária dos direitos aquisitos do lote, celebrado entre a Agravada e a instituição financeira (BMP), que endossou o título para a ora Agravante. Colaciona parecer jurídico elaborado por Humberto Theodoro Junior sobre o tema, no sentido da impossibilidade

de desfazimento do negócio por mero arrependimento, ante a distinção entre a compra e venda quitada à vista e o empréstimo contraído com garantia fiduciária, de modo que, no tocante à CCB, subsiste a responsabilidade da Agravada em relação ao empréstimo contraído. Argumenta que se o preço foi pago à vista, não se aplica o artigo 53 do CDC, tampouco as Súmulas 543 do STJ e 1 do TJSP. Enuncia que a r. decisão, ora atacada, afeta injustamente não só as partes que aqui litigam, mas todo o sistema financeiro brasileiro. Afirmar que, com a suspensão judicial dos pagamentos, sem fundamento legal, pautada apenas na desistência do comprador, toda a cadeia de operação é indevidamente afetada. Alega que compete ao Judiciário dar tratamento adequado à estrutura jurídica, como a do caso em tela, sob pena de comprometer todo o sistema financeiro e imobiliário do país, além de causar uma insegurança jurídica. Afirmar que a tutela foi concedida de forma prematura e equivocada, considerado que não há elementos que evidenciem a probabilidade do direito da Agravada, pois existe um título executivo autônomo que deve ser cumprido pela Autora, que não se trata de mero compromisso de compra e venda. Informa que a inadimplência da Agravada se iniciou em 15.11.2024, observado que pagou apenas 41 das 120 parcelas do empréstimo e a CCB prevê, em caso de atraso superior a trinta dias, o vencimento antecipado da dívida e a execução da garantia, mediante a venda do bem, nos termos do art. 1364 do CC. Colaciona alguns julgados acerca de seu entendimento. Pugna seja revogada a tutela de urgência deferida, a fim de que seja mantida a exigibilidade das parcelas do empréstimo, com possibilidade de execução da garantia, se não liquidados os débitos e, se a inadimplência persistir, alienar o bem a terceiro, em cumprimento à obrigação que lhe compete, nos termos previstos no art. 1.364 do CC.

Recurso tempestivo, com preparo anotado (págs. 242/244).

Não foi concedido o efeito suspensivo pleiteado.
Dispensado o cumprimento do artigo 1.019, II, do CPC (pág. 246).

É o relatório.

2070017-56.2025.8.26.0000
Voto nº 42.238

O presente agravo não comporta acolhida.

É recurso interposto contra decisão proferida em sede de antecipação de tutela. Assim, a questão a ser examinada deve ficar adstrita ao preenchimento dos pressupostos legais para sua concessão, inviável nesta sede o exame aprofundado das teses suscitadas, sob pena de prejulgamento do mérito, bem como de supressão de instância.

Para a concessão da antecipação dos efeitos da tutela pretendida exige-se a presença de elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo (art. 300, *caput*, CPC).

Segundo escólio de Nelson Nery Júnior e Rosa Maria de Andrade Nery, *'A liminar dada sem a ouvida da parte contrária deve ser concedida quando a citação do réu puder tomar ineficaz a medida ou quando a urgência for de tal ordem que não pode esperar a citação e resposta do réu'* (Código de Processo Civil Comentado e Legislação Extravagante, 9ª ed., São Paulo Revista dos Tribunais, 2006, p. 587). Entendimento este que vem corroborado pela jurisprudência *'A antecipação da tutela sem audiência da parte contrária é providência excepcional, autorizada apenas quando a convocação do réu contribuir para a consumação do dano que se busca evitar'* (RT 764/221).

A antecipação de tutela, segundo a lição de Athos Gusmão Carneiro, *depende de que a 'prova inequívoca' convença o magistrado da 'verossimilhança' das alegações do autor. Mas tais pressupostos não são bastantes. É mister que aos mesmos se conjugue o 'fundado receio', com amparo em dados objetivos, de que a previsível demora no andamento do processo cause ao demandante 'dano irreparável' ou de difícil reparação; ou, 'alternativamente', de que fique caracterizado o 'abuso do direito de defesa', abuso que inclusive se pode revelar pelo 'manifesto propósito protelatório' revelado pela conduta do réu no processo ou, até, extra processualmente"* (Da Antecipação da Tutela, 6ª ed., Forense, 2005, p. 19).

No mesmo sentido, asseveram Luiz Guilherme Marinoni e Daniel Mitidiero: “(...) o legislador pretendeu deixar claro que o juiz somente deve conceder a tutela antecipatória quando for provável que aquele que a postula obterá um resultado favorável. A chamada ‘prova inequívoca’, capaz de convencer o julgador da ‘verossimilhança da alegação’, apenas pode ser compreendida como a prova suficiente para o surgimento do verossímil, situação que tem apenas ligação com o fato de que o juiz tem, nesse caso, um juízo que é formado quando ainda não foi realizado plenamente o contraditório em primeiro grau de jurisdição” (Código de Processo Civil, p. 271, ed. Revista dos Tribunais, 2008).

No caso presente, a Autora pretende a rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, já quitado, em razão de ter sido firmada cédula de crédito bancário para pagamento do valor do lote, cuja garantia é o próprio bem, pois consta cláusula de alienação fiduciária em garantia (págs. 155/162 do processo originário), sob alegação, em síntese, de que não possui mais interesse na manutenção do negócio. Porém, ao tentar solucionar a questão, de forma amigável com as Rés, não obteve êxito, de modo que ingressou com a presente ação, em 16.01.2025, para buscar a rescisão e restituição de valores pagos, com pedido de concessão de tutela de urgência, consistente na suspensão da exigibilidade das parcelas vencidas e vincendas do contrato, assim como do impedimento da inclusão de seu nome dos cadastros restritivos ao crédito.

Verifica-se que estão presentes os requisitos legais autorizadores da tutela antecipada pretendida, pois devem ser mais bem elucidadas as questões que envolvem os contratos relacionados à compra e venda do imóvel, uma vez que a alienação fiduciária parece ter sido utilizada como meio para afastar a incidência da Súmula 01 deste Tribunal de Justiça.

Essa questão já foi objeto de análise por essa C. 3ª Câmara, com a participação desse Relator, quando então se decidiu:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. Insurgência contra r. decisão que deferiu o pedido de tutela de urgência para suspender qualquer ato de cobrança relacionado ao contrato objeto da demanda. Não acolhimento. Desinteresse na manutenção do contrato que inviabiliza a continuidade do pagamento das prestações imobiliárias. Precedente. Garantia da alienação fiduciária que, no caso, não obsta a rescisão dos contratos, vez que não trata a espécie de inadimplemento da adquirente a permitir a solução prevista nos artigos 26 e 27 da Lei n. 9.514/1997. Contratos coligados, firmados no mesmo dia, a afastar a tese de inoponibilidade e obrigação autônoma. Precedente desta Relatoria. Presença dos requisitos do artigo 300, do CPC. DECISÃO PRESERVADA. AGRAVO DESPROVIDO” (Agravado de Instrumento nº 2075131-44.2023.8.26.0000, relator o Desemb. DONEGÁ MORANDINI, julg. 11.05.2023);

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. RESCISÃO CONTRATUAL. Decisão de primeira instância que concedeu a tutela de urgência para declarar inexigíveis as obrigações pecuniárias decorrentes do contrato de compra e venda e determinar a abstenção de cobrança das parcelas vencidas e vincendas. Pleito de reforma. Descabimento. Presença dos requisitos autorizadores da medida, nos termos do art. 300, do CPC. Decisão mantida. Recurso não provido” (Agravado de Instrumento nº: 2162210-95.2022.8.26.0000, Relator SCHMITT CORRÊA, julgado em 26 de julho de 2022).

Desse modo, se vislumbra a presença de elementos que evidenciem o direito alegado, para fins de concessão da antecipação da tutela pretendida, consistente na suspensão da exigibilidade das parcelas do contrato, como pretende a Autora, mesmo antes da instauração do contraditório, inclusive de forma a obstar a eventual negativação em cadastros de proteção ao crédito, ou mesmo que a Ré empreenda meios para a recuperação do bem, em caso de não satisfação das parcelas



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

ajustadas do financiamento, até que as circunstâncias do negócio fiquem melhor definidas.

Nesse contexto, presentes os requisitos legais autorizadores para a antecipação da tutela pleiteada, a r. decisão de primeiro grau deve ser mantida, sem prejuízo de melhor análise das questões no curso da demanda, com o que nego provimento ao recurso.

João Pazine Neto

Relator