



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000284483

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2023828-20.2025.8.26.0000, da Comarca de Botucatu, em que é agravante RVM EMPREEDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., são agravados MOISÉS PRESTES e ROSANGELA MARIA DE CARVALHO PRESTES.

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 dos Desembargadores JOÃO PAZINE NETO (Presidente) E DONEGÁ MORANDINI.

São Paulo, 25 de março de 2025.

SCHMITT CORRÊA
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

3ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Agravo de Instrumento nº 2023828-20.2025.8.26.0000

Agravante: Rvm Empreendimentos Imobiliários Ltda

Agravados: Moisés Prestes e outra

Comarca de Botucatu

Voto nº 13295

AGRAVO DE INSTRUMENTO. RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA. IMÓVEL. TUTELA DE URGÊNCIA. *Inconformismo da vendedora contra decisão concessiva da tutela de urgência, para compelir as rés a se absterem de incluir o nome dos adquirentes no rol dos maus pagadores. Não acolhimento. Requisitos do art. 300 do CPC preenchidos. 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 dos adquirentes. Precedentes desta C. Câmara. Recurso não provido.*

Trata-se de agravo de instrumento, em demanda de rescisão contratual c.c. restituição de valores, interposto contra r. decisão (fl. 51, origem) concessiva da tutela de urgência, para determinar que as rés se abstenham de incluir o nome dos autores no rol de maus pagadores.

Brevemente, sustenta a agravante da prematuridade da medida, pois deferida antes do exercício do contraditório e da ciência das peculiaridades do contrato firmado. Diz da impossibilidade do pedido rescisório, diante da quitação contratual, pois os agravados, para aquisição do lote, emprestaram o valor do preço junto à Bmp Money Plus Sociedade de Crédito Direto S/A, conforme cédula de crédito bancário com garantia fiduciária. Não há saldo pendente de pagamento, tanto que o contrato não prevê a possibilidade de rescisão por iniciativa sua ou dos

agravados. Informa que a única pendência é o cumprimento do contrato de empréstimo com a Bmp, sucedida pela Securatizadora Pick Money, não incluída da ação. Diz que Momentum Empreendimentos Imobiliários Ltda a representou quando da realização do negócio. Noticia que os agravados assumiram a responsabilidade de pagar o IPTU, taxas de conservação e demais contribuições do loteamento. Pugna pela concessão do efeito suspensivo e, a final, a revogação da liminar.

Recurso tempestivo e preparado.

A decisão de fls. 201/202 indeferiu o efeito suspensivo.

Contraminuta a fls. 205/211.

É o relatório.

O recurso não comporta 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 ampararam a r. decisão recorrida.

Nessa toada, apura-se que as partes firmaram instrumento de compra e venda de lote de terreno, em 05.10.2024, 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.

Em 03.12.2024, os agravantes distribuíram a ação na qual postulam 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, diante 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.

Dessarte, 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)

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, **nego provimento** ao recurso.

SCHMITT CORRÊA
Relator