



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000286076

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2002006-72.2025.8.26.0000, da Comarca de Guarulhos, em que são agravantes ANDREZA DA SILVA e JOSÉ FELIPE PEREIRA DE ALMEIDA, são agravados SETMA - EMPREENDIMENTOS E INCORPORAÇÕES IMOBILIARIAS SPE LTDA e COTIA 607 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

ACORDAM, em 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(a), que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores JOÃO PAZINE NETO (Presidente) E MÁRIO CHIUUVITE JÚNIOR.

São Paulo, 25 de março de 2025.

VIVIANI NICOLAU
Relator
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº : 47530

AGRAVO Nº: 2002006-72.2025.8.26.0000

COMARCA : GUARULHOS

AGTES. : JOSÉ FELIPE PEREIRA DE ALMEIDA E OUTRO

AGDAS. : SETMA EMPREENDIMENTOS E INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS SPE LTDA E OUTRO

JUIZ DE ORIGEM: LINCOLN ANTÔNIO ANDRADE DE MOURA

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. TUTELA DE URGÊNCIA. Ação de rescisão contratual e restituição de valores. Decisão que indeferiu a tutela de urgência. Recurso do autor. Pretensão de interrupção de cobranças, vedação à inscrição de nome nos órgãos de restrição ao crédito e permissão de nova comercialização do imóvel pela ré. Insurgência que não prospera. Probabilidade do direito não evidenciada pelos elementos iniciais dos autos (CPC, art. 300). Controvérsia acerca da possibilidade de rescisão do contrato com pacto adjeto de alienação fiduciária pela via judicial. Posicionamento do STJ no sentido de que a ausência do registro do contrato de alienação fiduciária no competente Registro de Imóveis não lhe retira a eficácia entre os contratantes. Entendimento do STJ, ademais, no sentido de que a manifestação do adquirente em desfazer o contrato de compra e venda com pacto de alienação fiduciária caracteriza o inadimplemento antecipado do contrato. Questão de mérito que deverá ser apreciada em cognição exauriente. Decisão preservada. NEGADO PROVIMENTO AO RECURSO”. (v. 47530).

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a decisão interlocutória proferida na **ação de rescisão contratual e restituição de valores** (processo nº 1054553-50.2024.8.26.0224), proposta por **JOSÉ FELIPE PEREIRA DE ALMEIDA e outro** em face de **SETMA EMPREENDIMENTOS E INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS SPE LTDA e outro**, que indeferiu a tutela

de urgência, nos seguintes termos:

“Diante da documentação apresentada, defiro os benefícios da gratuidade de justiça aos autores. Anote-se.

Indefiro o pedido liminar na medida em que os autores afirmam, a fls. 102 e seguintes, que estariam com atraso no pagamento das parcelas. Assim, em razão do inadimplemento não é possível a concessão da ordem liminar pretendida” (fl. 123 de origem)

Os agravantes alegam, em síntese, que: **(i)** ajuizaram a ação originária a fim de rescindir o contrato celebrado e obter o ressarcimento de 90% dos valores pagos; **(ii)** a tutela de urgência deve ser deferida para o fim de cessar os pagamentos e obstar a inclusão de seus nomes nos órgãos de restrição ao crédito; **(iii)** estão presentes os requisitos da probabilidade do direito e do perigo de dano; **(iv)** não podem ser compelidos à manutenção contratual; **(v)** o art. 413 do CC autoriza a revisão da cláusula penal; **(vi)** as Súmulas nº 1, 2 e 3 do TJ/SP e a Súmula nº 543 do STJ garantem a rescisão e a devolução de valores; **(vii)** a situação pode ensejar danos irreversíveis aos agravantes; **(viii)** o imóvel deve ser imediatamente liberado para revenda pelas agravantes.

Por entenderem presente o risco de dano de difícil ou impossível reparação e demonstrada a probabilidade do provimento do recurso, pedem o ***deferimento da antecipação da tutela recursal*** para: **(ix)** determinar a suspensão das parcelas vencidas e vincendas; **(x)** determinar que as rés não inscrevam seus nomes nos cadastros restritivos de crédito; **(xi)** autorizar a comercialização do imóvel pelas rés a terceiros; **(x)** fixar astreintes para a hipótese de descumprimento da determinação judicial. Ao final, requerem o provimento do recurso para os mesmos fins (fls. 1/7).

Dispensadas as peças referidas nos incisos I e II do art. 1.107 do CPC, porque eletrônicos os autos do processo principal (art. 1.017, §5º). Ciência da decisão em **03/12/2024** (fls. 125 de origem). Recurso

interposto no dia **08/01/2025**. O preparo não foi recolhido, tendo em vista a concessão da gratuidade.

Prevenção pelos autos nº 2356891-94.2024.8.26.0000 (fl. 134).

Remetidos os autos para apreciação de medidas urgentes, o pedido de **antecipação de tutela recursal** foi **indeferido** pelo eminente Desembargador **MARIO CHIUITE JUNIOR** (fls. 135/141).

Contrarrazões dispensadas.

Houve **oposição ao julgamento virtual** (fl. 143).

É O RELATÓRIO.

No caso dos autos, infere-se que os autores firmaram junto às rés ***“instrumento particular de contrato de venda e compra de imóvel a prazo com alienação fiduciária em garantia e outras avenças”*** (fls. 21/87 de origem).

O negócio jurídico foi celebrado em 09/07/2022, tem por objeto lote situado em Cotia/SP e seria pago em 170 parcelas mensais. No entanto, em outubro de 2024 os autores ajuizaram a ação originária pretendendo a rescisão do instrumento.

Cinge-se a controvérsia recursal essencialmente sobre a determinação liminar de suspensão de cobranças das prestações e abstenção de eventual inscrição dos nomes dos autores nos órgãos de proteção ao crédito.

A r. decisão recorrida, que indeferiu a tutela de urgência, é **preservada**.

Tratando-se de contrato no qual há pacto adjeto de alienação fiduciária (vide Cláusula “VIII. Da alienação fiduciária em garantia” - fl. 24 de origem), existe controvérsia acerca da possibilidade de resolução do contrato

pela via judicial, porquanto aparentemente deve ser observada a Lei nº 9.514/1997.

Neste cenário, convém salientar que, conforme decisão do C. **Superior Tribunal de Justiça**, eventual falta de registro no Cartório de Registro de Imóveis não obsta a constituição da propriedade fiduciária:

“EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. IMÓVEL. COMPRA E VENDA. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. REGISTRO. AUSÊNCIA. EFEITOS ENTRE OS CONTRATANTES. MANUTENÇÃO. ALIENAÇÃO EXTRAJUDICIAL. REGISTRO. IMPRESCINDIBILIDADE. 1. A ausência do registro do contrato de alienação fiduciária no competente Registro de Imóveis não lhe retira a eficácia, ao menos entre os contratantes, servindo tal providência apenas para que a avença produza efeitos perante terceiros. 2. Ainda que o registro do contrato no competente Registro de Imóveis seja imprescindível à constituição da propriedade fiduciária de coisa imóvel, nos termos do art. 23 da Lei nº 9.514/1997, sua ausência não retira a validade e a eficácia dos termos livre e previamente ajustados entre os contratantes, inclusive da cláusula que autoriza a alienação extrajudicial do imóvel em caso de inadimplência. 3. O registro, conquanto despiciendo para conferir eficácia ao contrato de alienação fiduciária entre devedor fiduciante e credor fiduciário, é, sim, imprescindível para dar início à alienação extrajudicial do imóvel, tendo em vista que a constituição do devedor em mora e a eventual purgação desta se processa perante o Oficial de Registro de Imóveis, nos moldes do art. 26 da Lei nº 9.514/1997. (...)” (EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA EM RESP nº 1.866.844-SP, Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça, Relator Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, 27/09/2023, destaque não original).**

Também nesse sentido: AgInt no REsp n. 2.077.633/SP, relator Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**, Terceira Turma, julgado em 8/4/2024, DJe de 11/4/2024.

Além disso, também conforme entendimento firmado pelo C. **Superior Tribunal de Justiça**, o inadimplemento antecipado do contrato atrai aplicação de procedimento especial:

“a manifestação do adquirente em desfazer o contrato de compra e venda com pacto de alienação fiduciária

caracteriza o inadimplemento antecipado do contrato, situação que **atrai a aplicação do procedimento especial** previsto nos arts. 26 e 27 da Lei nº 9.514/1997.” (AgInt no REsp n. 2.076.009/SP, relator Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**, Terceira Turma, julgado em 29/4/2024, DJe de 2/5/2024, **destaque não original**).

À vista do exposto, considerando a aparente eficácia do negócio entre as partes e incidência da legislação específica, não se vê comprovada, de plano, a probabilidade do direito invocado (CPC, art. 300).

A questão é controversa e deve ser submetida à ampla defesa e contraditório. Não há, portanto, que se falar em deferimento da tutela pleiteada.

Nesse sentido já se pronunciou esta
Terceira Câmara de Direito Privado:

"AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação de rescisão contratual, restituição de valores e indenização. Decisão que indeferiu a tutela de urgência. Recurso do autor. Insurgência que não prospera. Pretensão de interrupção de cobranças e vedação à inscrição de nome nos órgãos de restrição ao crédito. Probabilidade do direito da parte autora que não resta evidenciada a partir dos elementos iniciais dos autos (CPC, art. 300). **Controvérsia acerca da possibilidade de rescisão do contrato com pacto adjeto de alienação fiduciária pela via judicial.** Recente posicionamento do STJ no sentido de que a ausência do registro do contrato de alienação fiduciária no competente Registro de Imóveis não lhe retira a eficácia entre os contratantes. Entendimento do STJ, ademais, no sentido de que a manifestação do adquirente em desfazer o contrato de compra e venda com pacto de alienação fiduciária caracteriza o inadimplemento antecipado do contrato. **Questão de mérito que deverá ser apreciada em cognição exauriente.** Decisão preservada. NEGADO PROVIMENTO AO RECURSO". (v. 46435). (TJSP; Agravo de Instrumento 2216173-47.2024.8.26.0000; Relator (a): **VIVIANI NICOLAU**; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro de Jaboticabal - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/10/2024; Data de Registro: 30/10/2024, **destaque não original**)

“Agravo de Instrumento. Ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores. Compra e venda com alienação fiduciária em garantia. **Decisão agravada que, entre outras determinações, indeferiu a tutela de urgência, consistente na suspensão da exigibilidade das parcelas do**

TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

contrato, bem como para que a Ré se abstenha de inscrever os nomes dos Autores nos cadastros de proteção ao crédito. Insurgência dos Autores. Não acolhimento. Ausência dos requisitos autorizadores da antecipação de tutela, pois o contrato foi estabelecido com alienação fiduciária. Decisão mantida nos limites da cognição do agravo. Necessidade de instauração do contraditório. Recurso não provido.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2250046-38.2024.8.26.0000; Relator (a): **JOÃO PAZINE NETO**; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro de Campinas - 1ª. Vara Cível; Data do Julgamento: **09/09/2024**; Data de Registro: 09/09/2024, **destaque não original**)

"AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação de rescisão contratual e restituição de valores pagos. Decisão agravada que concedeu a tutela de urgência, determinando a suspensão da exigibilidade das parcelas do contrato, vencidas e vincendas até o julgamento final do feito, de forma a impedir que ocorra a consolidação da propriedade do imóvel objeto em nome da empresa ré, bem como determinou a abstenção de todo e qualquer ato que leve a emissão e lançamento de cobranças e do nome das autoras junto aos serviços de proteção ao crédito e protestos. Insurgência da ré. Acolhimento. Probabilidade do direito da parte autora que não resta evidenciada a partir dos elementos iniciais dos autos (CPC, art. 300). **Controvérsia acerca da possibilidade de rescisão do contrato com pacto adjeto de alienação fiduciária pela via judicial.** Recente posicionamento do STJ no sentido de que a ausência do registro do contrato de alienação fiduciária no competente Registro de Imóveis não lhe retira a eficácia entre os contratantes. Entendimento do STJ, ademais, no sentido de que a manifestação do adquirente em desfazer o contrato de compra e venda com pacto de alienação fiduciária caracteriza o inadimplemento antecipado do contrato. **Questão de mérito que deverá ser apreciada em cognição exauriente.** Decisão reformada para revogação da tutela de urgência. RECURSO PROVIDO." (v. 45453). (TJSP; Agravo de Instrumento 2041690-38.2024.8.26.0000; Relator (a): **VIVIANI NICOLAU**; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro de Amparo - 2ª Vara; Data do Julgamento: **05/07/2024**; Data de Registro: 05/07/2024, **destaque não original**)

Em conclusão, a r. decisão é preservada.

Por derradeiro, para evitar a costumeira oposição de embargos declaratórios voltados ao prequestionamento, tenho por ventilados, neste grau de jurisdição, todos os dispositivos legais citados no recurso



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

interposto. Vale lembrar que a função do julgador é decidir a lide e apontar, direta e objetivamente, os fundamentos que, para tal, lhe foram suficientes, não havendo necessidade de apreciar todos os argumentos deduzidos pelas partes, um a um. Sobre o tema, confira-se a jurisprudência (STJ, EDcl no REsp nº 497.941/RS, Rel. Min. **Franciulli Netto**, publicado em 05/05/2004; STJ, EDcl no AgRg no Ag nº 522.074/RJ, Rel. Min. **Denise Arruda**, publicado em 25/10/2004).

Ante o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO AO RECURSO.**

VIVIANI NICOLAU

Relator