



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
8ª Câmara de Direito Privado

Registro: 2025.0000286755

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2393120-53.2024.8.26.0000, da Comarca de Sumaré, em que é agravante PICK MONEY COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS S.A., é agravado VALMIR BUENO TORRES.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª 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 Exmos. Desembargadores SALLES ROSSI (Presidente sem voto), CLARA MARIA ARAÚJO XAVIER E BENEDITO ANTONIO OKUNO.

São Paulo, 26 de março de 2025.

Theodoreto Camargo
RELATOR
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
8ª Câmara de Direito Privado

Agravo de Instrumento N° 2393120-53.2024.8.26.0000

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

Agravado: Valmir Bueno Torres

Interessados: Momentum Empreendimentos Imobiliários Ltda e J17 Sociedade de Crédito Direto S.a

(Voto n° 43,403)

EMENTA: COMPRA E VENDA – AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL – DEMANDA CUMULADA COM PEDIDOS DE RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS – DECISÃO QUE DEFERIU A TUTELA DE URGÊNCIA PARA DETERMINAR AOS REQUERIDOS QUE SE ABSTENHAM DE REALIZAR ATOS DE COBRANÇA E DE NEGATIVAÇÃO DOS NOMES DOS AUTORES JUNTO AOS CADASTROS DE INADIMPLENTES – POSSIBILIDADE – INTELIGÊNCIA DA SÚMULA 1 DO TJSP – PRECEDENTES - CONSIDERANDO QUE A EFICÁCIA DA SENTENÇA RETROAGIRÁ À DATA DA CONCESSÃO DA TUTELA ANTECIPADA, A EXIGIBILIDADE DAS PARCELAS VINCENDAS E DE DEMAIS ENCARGOS CONTRATUAIS DEVERÁ SER SUSPENSÃO, PROSSEGUINDO-SE O FEITO PARA QUE, AO FINAL, SEJA APRECIADO O CABIMENTO DOS PLEITOS DE RESCISÃO CONTRATUAL E DE DEVOLUÇÃO DAS QUANTIAS PAGAS – DECISÃO MANTIDA – RECURSO DESPROVIDO

Cuida-se de agravo de instrumento tirado da r. decisão de fls. 107 dos autos principais que, no bojo da ação de rescisão de contrato, cumulada com devolução de quantias pagas, concedeu a tutela de urgência para decretar a suspensão dos efeitos do contrato, com a consequente suspensão da exigibilidade de qualquer débito dele advindo, vencido e vincendo.

Irresignada, pretende a agravante a concessão de efeito suspensivo e a reforma do r. pronunciamento sob a alegação, em síntese, de que, por endosso, transferiu ao recorridos a cédula de crédito bancário CCB n°

320.1.697/01; trata-se de documento creditório que não se confunde com o negócio que lhe deu origem, não lhe sendo oponíveis as exceções subjacentes; o desfazimento do negócio por mero arrependimento do compromissário comprador afigura-se impossível; o preço do lote fora pago à vista, não havendo que se falar em incidência do art. 53 do CDC, tampouco das Súmulas 1 do TJSP e 543 do STJ; o agravado pagou apenas 17 das 120 parcelas de empréstimo e está inadimplente desde 05.07.2024; os itens 06 e 07 da cédula de crédito bancário preveem, em caso de atraso superior a 30 dias, o vencimento antecipado da dívida, a retomada do bem dado em garantia e sua venda extrajudicial, nos termos do art. 1.364 do CC; impõe-se a manutenção da exigibilidade das prestações vencidas e vincendas.

O recurso foi regularmente processado, tendo sido negado o efeito suspensivo pretendido (fls.217/221).

É o relatório.

1.- Consoante observado anteriormente, "O r. pronunciamento não merece reparos.

"O agravado ajuizou ação de rescisão contratual, cumulada com restituição de valores pagos, em face da Momentum Empreendimentos imobiliários Ltda. Pink Money Companhia Securitizadora de Créditos E J17 Sociedade de Crédito S.A., em que busca a rescisão do contrato e a devolução dos valores que teria desembolsado para fins de pagamento do preço (R\$ 33.308,25) pela aquisição do lote nº 14, localizado na Quadra DQ, integrante do

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
8ª Câmara de Direito Privado

empreendimento denominado "Riviera de Santa Cristina IV".

"Busca, nesses termos, a concessão de tutela de urgência para imediata suspensão da exigibilidade das prestações vencidas e vincendas, taxas de contribuição cobradas, bem como que a requerida se abstenha de incluir o nome do autor em cadastro de maus pagadores.

"O MM. Juiz, com razão, concedeu a tutela de urgência decretar a suspensão dos efeitos do contrato celebrado entre as partes, referido na inicial, com a consequente suspensão da exigibilidade de qualquer débito dele advindo, vencido e vincendo. (fls. 107, origem).

"Em que pesem os argumentos apresentados e o fato de a cobrança encontrar fundamento no contrato, as partes, com sua rescisão, deverão ser repostas ao estado anterior, de modo que, em princípio, o pagamento das parcelas deverá realmente ser suspenso, assim como evitada a negativação do nome do agravado enquanto se discute a culpa pelo término da relação jurídica, bem como a responsabilidade dela decorrente.

"Afinal, não faz sentido nem constranger nem tampouco exigir o pagamento das parcelas do compromissário comprador, se, mais tarde, ao que tudo indica, os pedidos por ele formulados serão acolhidos e terá direito à restituição de ao menos parte significativa do que pagaram.

"Portanto, encontra-se presente o requisito atinente ao *fumus boni iuris*.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
8ª Câmara de Direito Privado

"Por seu turno, o *periculum in mora* é evidente, uma vez que a dívida aumenta progressivamente, embora as partes estejam cientes de que o negócio será desfeito. Tal peculiaridade demandaria apenas a aplicação de eventuais penalidades existentes no instrumento, e não a continuidade do pagamento das prestações remanescentes.

"A propósito, 'se vencedora da demanda terá a agravada direito, em tese, a restituição ao menos em parte dos valores pagos. Se perdedora, terá que arcar com os pagamentos das parcelas em atraso, com correção monetária e juros de mora. E, uma vez que não se encontra na posse do imóvel, não existe perigo aparente, nem impossibilidade de reversão da medida' (TJSP, 6ª Câmara. Dir. Priv., AI 2011764-56.2017.8.26.0000, rel. Des. Paulo Alcides, j. 09.05.2017).

"Em hipótese análoga, envolvendo a mesma agravante, assim decidiu esta 8ª Câmara de Direito Privado: 'Agravado de instrumento. Ação de rescisão de compra e venda de imóvel. Decisão que deferiu o pedido de tutela provisória de urgência para suspender a exigibilidade das prestações e impedir o apontamento do nome do autor nos órgãos de proteção ao crédito. Inconformismo da ré. Não cabimento. Presença dos requisitos exigidos para a concessão da tutela de urgência. Celebração concomitante do contrato de compra e venda de imóvel com a emissão de cédula de crédito bancário para quitação do preço. Negócios jurídicos coligados e interdependentes. O Código de Defesa do Consumidor assegura ao consumidor o direito de rescisão do contrato por arrependimento, nos termos do



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
8ª Câmara de Direito Privado

art. 54-F. Comprador tem o dever de mitigar o próprio prejuízo ("duty to mitigate de loss") caso não tenha mais interesse na conclusão do contrato. Decisão mantida. Agravo improvido.' (TJSP, AI 2177376-02.2024.8.26.0000, rel. Des. Pedro de Alcântara da Silva Leme Filho, 8ª Câmara de Direito Privado, j. 19.07.2024)."

2.- CONCLUSÃO - Daí por que se nega provimento ao recurso.

Theodoreto Camargo
RELATOR
Assinatura Eletrônica