



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro:2025.0000301209

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de **Agravo de Instrumento 2071711-60.2025.8.26.0000**, da Comarca de São Paulo, em que é agravante Pick Money Companhia Securitizadora de Créditos Financeiros S.A. e agravado Lucas do Nascimento Negreiros; interessados RVM Empreendimentos Imobiliários Ltda., Momentum Empreendimentos Imobiliários Ltda e BMP Sociedade de Crédito Direto S.A.

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 Desembargadores SALLES ROSSI (Presidente) e PEDRO DE ALCÂNTARA DA SILVA LEME FILHO.

São Paulo, 28 de março de 2025.

BENEDITO ANTONIO OKUNO
Relator

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2071711-60.2025.8.26.0000

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

Agravado: Lucas do Nascimento Negreiros

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

Comarca: São Paulo

Assunto do Processo: Compra e Venda

Voto nº 15894

AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C. RESTITUIÇÃO DE VALORES – TUTELA ANTECIPADA – Decisão interlocutória que deferiu pedido de suspensão da exigibilidade das parcelas contratadas bem como para que a agravante se abstenha de inscrever o nome do autor no rol de mal pagadores – Presentes os requisitos do art. 300 do CPC – Precedentes desta Câmara – Decisão mantida – RECURSO NÃO PROVIDO.

Agravo de instrumento, com pedido de efeito suspensivo/ativo, interposto contra decisão interlocutória de fls. 85/89 proferida na ação de rescisão contratual c.c. restituição de valores nos seguintes termos:

“Ante o exposto, concedo a tutela requerida, para determinar a suspensão das cobranças das parcelas referentes ao contrato, no prazo de 05 (cinco) dias, bem como a suspensão da publicidade das anotações

nos sistemas de proteção ao crédito”.

Postula o agravante a reforma da decisão para que se mantenha a exigibilidade das parcelas do empréstimo, com possibilidade de execução da garantia se não liquidados os débitos. Alega ter adquirido os direitos das CCBs nº 326.1.691/01, 326.1.691/02 e 326.5.795/01, emitidas pelos agravados, e que estas representam uma promessa de pagamento que não se confunde com o negócio que lhe deu origem; que as exceções do negócio subjacente não lhe são oponíveis e que há cláusula impedindo o cancelamento da transação.

Recurso processado, restando indeferido o efeito suspensivo/ativo pretendido, consignando que a não instauração do contraditório não implicará em prejuízo à parte agravada, devendo ser privilegiado os princípios da celeridade e economia processual.

É o relatório.

Sem razão a agravante.

Consoante o disposto no artigo 300 do Código de Processo Civil:

“A tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo”

Portanto, questão a ser examinada nos limites da tutela, a ser verificado o preenchimento ou não dos seus requisitos, sem adentrar no mérito, sob pena de supressão do grau de jurisdição

Infere-se dos autos principais que o autor, ora agravado, pretende a rescisão dos contratos de compra e venda bem como de financiamento firmado com a parte agravada e demais interessados, relativos aos

lotes 01, Quadra DI com 550m², 09, Quadra CE, com 450,00 m² e , 23, Quadra CQ com 519,40 m² localizados no empreendimento Terras de Santa Cristina, , no município de Avaré/SP, e não possui mais interesse na continuidade do negócio.

Verifica-se na cláusula 4 do contrato de compra e venda que a adquirente pagou o valor de entrada e o saldo restante por meio de financiamento imobiliário celebrado com financeira (BMP Money Plus Sociedade de Credito S.A.) (fl. 64/93 dos autos principais.)

Não há dúvidas que o financiamento imobiliário viabilizou a aquisição do lote, tratando-se, portanto, de contratos coligados celebrados conjuntamente e na mesma data, de forma que o financiamento tem natureza acessória em relação ao principal (de compra e venda).

Assim, a existência de título executivo (cédula de crédito bancário), de natureza acessória, não afasta o direito de discutir o contrato principal.

Evidencia-se, neste início de conhecimento da causa, a probabilidade do direito do autor, que pode pleitear a rescisão do contrato, conforme entendimento da Súmula nº 1 deste E. Tribunal de Justiça:

“O compromissário comprador de imóvel, mesmo inadimplente, pode pedir a rescisão do contrato e reaver as quantias pagas, admitida a compensação com gastos próprios de administração e propaganda feitos pelo compromissário vendedor, assim como com o valor que se arbitrar pelo tempo de ocupação do bem.”

Ainda, como o comprador desistente tem direito à devolução parcial dos valores pagos, consoante Súmula 543 do STJ, a eventual cobrança das parcelas pode configurar onerosidade excessiva ao consumidor, que não pretende mais continuar com o negócio.

Acrescente-se também que a possibilidade de

inscrição do nome em órgãos de proteção ao crédito acarreta evidente prejuízo ao autor, tendo em vista que sofrerá as consequências da publicidade negativa, em razão do contrato cuja rescisão é por ele pretendida.

Por outro lado, a medida não traz qualquer risco à agravante, dada a possibilidade da reversão dos efeitos da decisão, a qualquer tempo.

Mostra-se viável, portanto, a concessão da tutela provisória de urgência, até o julgamento final do feito.

Nesse sentido, a jurisprudência desta C. Câmara:

Agravo de instrumento. Ação de rescisão de compra e venda de imóvel. Decisão que indeferiu 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. 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 art. 54-F. Suspensão das cobranças decorrentes da cédula de crédito bancário e impossibilidade de apontamento em órgão de proteção ao crédito quando em discussão o contrato que gerou o débito. Comprador tem o dever de mitigar o próprio prejuízo ("duty to mitigate de loss") caso não tenha mais interesse na conclusão do contrato. Posse do imóvel revertida à vendedora. Descabida a cobrança dos encargos incidentes sobre o imóvel após a reversão da posse do imóvel à vendedora. Decisão reformada. Agravo provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2022726-31.2023.8.26.0000; Relator (a): Pedro de Alcântara da Silva Leme Filho; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 45ª Vara Cível; Data do Julgamento: 23/08/2023; Data de Registro: 23/08/2023)

AGRAVO DE INSTRUMENTO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA RESCISÃO A PEDIDO DO ADQUIRENTE TUTELA DE URGÊNCIA DEFERIMENTO INCONFORMISMO DA RÉ - REJEIÇÃO É direito do consumidor suspender

a exigibilidade das parcelas vencidas e vincendas, bem como impedir a negativação de seu nome junto às entidades de proteção ao crédito Opção de quitação do preço por meio de financiamento imobiliário, em que emitida cédula de crédito bancário assinada com instituição financeira descrita no próprio contrato de compra e venda Empresa agravante que se tornou cessionária do título - Financiamento vinculado à compra e venda, tendo em vista a menção expressa em contrato, do que tinha ciência quando recebeu a cessão do crédito, passando a fazer parte da cadeia de fornecimento - Análise da matéria em cognição sumária Evidenciado maior risco de dano ao consumidor no indeferimento da medida NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO. (TJSP; Agravo de Instrumento 2150234-57.2023.8.26.0000; Relator (a): Alexandre Coelho; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 22ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29/07/2023; Data de Registro: 29/07/2023)

Agravo. Ação de rescisão contratual Compra e venda - Insurgência contra o deferimento do pedido de tutela antecipada determinando a suspensão da exigibilidade das parcelas vincendas e não inclusão do nome do autor no rol de inadimplentes Discussão que se limita à existência dos requisitos autorizadores da antecipação da tutela do art. 300 do CPC que, no caso concreto, estão presentes Autor que pediu a rescisão do contrato Pagamento de parte do preço Prima facie vislumbra-se o direito em rescindir o contrato Inteligência a súmula 1 do TJSP Fato de haver pacto de alienação fiduciária que não impede a rescisão. Existência de contratos coligados Precedentes - Risco de dano que se traduz na possibilidade de negativação por inadimplência Reversibilidade da medida Decisão mantida Recurso improvido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2150249-26.2023.8.26.0000; Relator (a): Silvério da Silva; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 33ª Vara Cível; Data do Julgamento: 19/07/2023; Data de Registro: 19/07/2023)

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA RESCISÃO CONTRATUAL C.C. RESTITUIÇÃO DE VALORES TUTELA DE URGÊNCIA (suspensão da exigibilidade das parcelas vencidas e vincendas, bem como que as rés se abstenham de proceder a inclusão dos autores em cadastros de inadimplentes) Deferimento Inconformismo Afastamento - Presença dos requisitos previstos no art. 300 do CPC - Medida reversível Descabido que sejam exigidos os pagamentos, diante da intenção de rescisão da avença, dado o risco de negativação do nome da adquirente - Alegação de impossibilidade de rescisão contratual diante da natureza do negócio, que fica relegada ao sentenciamento Precedentes,

inclusive desta Câmara, envolvendo demandas idênticas - Decisão mantida Recurso improvido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2145591-56.2023.8.26.0000; Relator (a): Salles Rossi; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 33ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/06/2023; Data de Registro: 27/06/2023)

Assim sendo, evidenciada a probabilidade do direito do agravante de ver rescindido o contrato, de forma que a possibilidade ou não de rescisão de contrato com cláusula de alienação fiduciária e suas consequências será analisada oportunamente, após o contraditório e a devida instrução processual.

Logo, presentes os requisitos para o deferimento da tutela pretendida, consistente na suspensão da exigibilidade das parcelas vincendas bem como na abstenção de negativação do nome dos autores, que ora fica mantida como deferida em primeiro grau de jurisdição.

Nestas condições, fica mantida a decisão agravada.

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

BENEDITO ANTONIO OKUNO
Relator