



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000302544

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2050492-88.2025.8.26.0000, da Comarca de Boituva, em que é agravante PICK MONEY COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS S.A., é agravada MARIA RITA DE CASSIA ANDRADE TORRES.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 1ª 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 ALBERTO GOSSON (Presidente) E CLAUDIO GODOY.

São Paulo, 28 de março de 2025.

ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento n. 2050492-88.2025.8.26.0000

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

Agravada: Maria Rita de Cassia Andrade Torres

Voto n. 310

DIREITO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. RESCISÃO CONTRATUAL. AGRAVO DESPROVIDO.

I. Caso em Exame

Agravo de instrumento interposto contra decisão que deferiu tutela de urgência em ação de rescisão contratual cumulada com devolução de parcelas pagas, determinando que a ré se abstenha de realizar cobranças e de encaminhar dados da autora aos cadastros de inadimplentes.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em verificar a possibilidade de rescisão do contrato de compra e venda de imóvel, com pacto de alienação fiduciária, alegadamente simulado, e a suspensão das cobranças decorrentes.

III. Razões de Decidir

3. Não há registro da alienação fiduciária, e os contratos de compra e venda e cédula de crédito bancário estão coligados, indicando que a quitação decorre do ajuste coligado.

4. A rescisão do contrato por desistência do comprador é em princípio viável, pois não há demonstração de quitação efetiva, e o pacto de alienação fiduciária parece ser utilizado para impedir a rescisão unilateral.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso desprovido.

Tese de julgamento: 1. A coligação contratual não impede a rescisão por desistência do comprador. 2. A ausência de registro da alienação fiduciária não obsta a resolução do contrato.

Legislação Citada:

CPC, art. 300.

Jurisprudência Citada:

TJSP, Agravo de Instrumento 2040670-12.2024.8.26.0000, Rel. Augusto Rezende, 1ª Câmara de Direito Privado, j. 13.09.2024.

TJSP, Agravo de Instrumento 2280457-64.2024.8.26.0000, Rel. Alexandre Marcondes, 1ª Câmara de Direito Privado, j. 29.10.2024.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a r. Decisão de fls. 122/23 dos autos de ação de rescisão contratual cumulada com devolução de parcelas pagas, que deferiu a tutela de urgência nos seguintes termos:

“[...] Considerando que se trata de relação de consumo e diante do manifesto desinteresse da autora em manter o negócio jurídico, com fundamento no artigo 300, do CPC, visando a ação em definir apenas os meios e formas como se dará, concedo em parte a tutela de urgência para determinar que a ré se abstenha de realizar cobranças relativamente ao objeto do contrato mencionado na inicial e seus acessórios, bem como para abster-se de encaminhar os dados da autora aos cadastros de inadimplentes, sob pena de multa diária de R\$ 1.000,00, limitada a 30 dias, sem prejuízo de majoração. Deixo de determinar a suspensão de eventuais parcelas de IPTU, por refletir diretamente na esfera jurídica da fazenda municipal competente, que não faz parte dos autos. [...]”

Sustenta a agravante, em síntese, a) que eventuais discussões relativas ao negócio de compra e venda do lote não podem ser opostas contra si, mera endossatária da cédula de crédito bancário; b) que a agravada assinou declaração quanto à impossibilidade de cancelamento do negócio, tornando incabível sua pretensão; c) que inexistem elementos que evidenciem a probabilidade do direito da agravada, pois existe um título executivo autônomo cujas obrigações devem ser cumpridas, não sendo caso de mero compromisso de compra e venda; d) que a rescisão pleiteada decorre de mero arrependimento, uma vez que agravada está inadimplente, considerando que pagou apenas 3 das 180 parcelas do empréstimo. Postula, nessa esteira, a concessão de efeito suspensivo e, no mérito, a reforma do “decisum”.

O efeito suspensivo foi indeferido (fls. 254/59).

Em contraminuta a agravada requereu a manutenção da decisão por seus próprios e jurídicos fundamentos.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

VOTO.

O recurso não comporta provimento.

Com efeito, cuida-se, na origem, de ação de rescisão de contrato cumulada com restituição de valores; afirma a agravada que celebrou contrato de compra e venda de um imóvel, com pacto de alienação fiduciária, que, na verdade, tratou-se de simulação. Pretende, no entanto, o desfazimento da avença.

Dos elementos dos autos depreende-se que não houve registro da alienação fiduciária, observado que pactuada sobre os direitos do contrato de compromisso de compra e venda do imóvel em discussão. Outrossim, os elementos constantes nos autos, em análise perfunctória, cabível em sede de apreciação da tutela de urgência, indicam, em verdade, coligação dos contratos de compra e venda e cédula de crédito bancário com pacto de alienação fiduciária, celebrados com as requeridas, ou seja, a asseverada quitação da compra e venda decorre do ajuste coligado.

Neste contexto, em princípio não há óbice à rescisão do contrato por desistência da parte compradora, cumprindo observar que inexistente demonstração da efetiva – e alegada – quitação, tudo a indicar, portanto, que o pacto de alienação fiduciária constitui, na realidade, instrumento indevidamente utilizado para afastar a rescisão unilateral pelo comprador.

Neste sentido a orientação adotada por esta Câmara, em inúmeros precedentes. A título de ilustração:

Tutela antecipada - Compra e venda - Rescisão contratual -
Iniciativa do comprador - Pacto de alienação fiduciária em garantia
- Suposta quitação do preço que decorre de cédula de crédito
bancário depois endossada - Atuação em cadeia com contratos
coligados - Cabível aplicação do Código do Consumidor -
Viabilidade da resolução do negócio jurídico subjacente -
Suspensão da cobrança das prestações mantida - Recurso
desprovido. (TJSP; Agravo de Instrumento

2040670-12.2024.8.26.0000; Relator (a): Augusto Rezende; Órgão

Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 17ª
Vara Cível; Data do Julgamento: 13/09/2024; Data de Registro:
13/09/2024)

Agravo de instrumento. Compra e venda de imóvel. Ação de rescisão contratual c.c. restituição. Decisão que concedeu tutela de urgência para suspender a exigibilidade das parcelas em aberto do contrato, obstando ainda a inscrição dos dados do recorrido em cadastros de inadimplentes. Presença dos requisitos do art. 300, caput do CPC. Contratos em questão coligados e sujeitos às normas do CDC. Aparente possibilidade de resolução da compra e venda por desistência do adquirente (Súmulas nº 1 e 3 do TJSP e Súmula nº 543 do STJ). Coligação contratual que parece ter por finalidade impedir a resolução da compra e venda por iniciativa do adquirente. Inadmissibilidade. Inexistência de alienação fiduciária do imóvel com registro na matrícula respectiva. Alienação fiduciária dos direitos do contrato de compra venda que a princípio não impede a resolução da compra e venda. Decisão mantida. Recurso desprovido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2280457-64.2024.8.26.0000; Relator (a): Alexandre Marcondes; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 29ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29/10/2024; Data de Registro: 29/10/2024)

Ante o exposto, por meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao agravo de instrumento interposto.

Ciência ao Juízo de primeiro grau.

ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO
RELATOR