



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000309115

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2083694-56.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante PICK MONEY COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS S.A., são agravados EDUARDO MOHERDAUI PAZIN e ZORAYA RODRIGUESALVES PAZIN.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 7ª 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 LIA PORTO (Presidente) E JOSÉ RUBENS QUEIROZ GOMES.

São Paulo, 31 de março de 2025.

FERNANDO REVERENDO VIDAL AKAOUI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2083694-56.2025.8.26.0000

Relator: **FERNANDO REVERENDO VIDAL AKAOUI**

Órgão Julgador: **7ª Câmara de Direito Privado**

Processo de Origem: **1017924-27.2025.8.26.0100**

Comarca: **São Paulo / 42ª Vara Cível do Foro Central**

Magistrado: **André Augusto Salvador Bezerra**

Agravante: **Pick Money Companhia Securitizadora de Créditos Financeiros**

Agravados: **Eduardo Moherdaui Pazin e outra**

Voto nº 9446

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Rescisão de contrato – Tese dos autores no sentido de que adquiriram lote de terreno e efetuaram pagamento parcial, tendo sido negada a possibilidade de rescisão, ao fundamento da quitação do contrato de compra e venda mediante emissão de cédula de crédito bancário – Pretensão de desfazimento dos negócios e de liminar para impedir cobrança das parcelas – Deferimento – Acerto – Irresignação da ré que não se acolhe – Debate nesta sede que se limita ao cabimento da tutela provisória – O fato de não haver registro de alienação fiduciária é suficiente para reconhecer que ainda é possível a rescisão do contrato de compra e venda – Situação concreta que merece estudo mais acurado, porque a celebração de contratos coligados pode ter propósito de colocar o consumidor em desvantagem exagerada – Contexto envolvendo as mesmas instituições que é objeto de diversos julgados desta Corte, nos quais não prevalece a autonomia da cédula bancária – Tutela antecipada que merece prevalecer para acautelar negativação, o mais se desatando na sentença – Decisão mantida – **RECURSO DESPROVIDO.**

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra decisão de Sua Excelência, o Dr. André Augusto Salvador Bezerra, MM. Juiz de Direito da 42ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo que, à p. 90 dos autos originários, ação de rescisão contratual com pedido de restituição de valores pagos e tutela

antecipada promovida por **ZORAYA RODRIGUES ALVES PAZIN e EDUARDO MOHERDAUI PAZIN** contra **MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., J17 SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A. e PICK MONEY COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS**, concedeu em parte a tutela antecipada para suspender a exigibilidade das parcelas do contrato.

Recorre a corré Pick Money, sustentando que o negócio firmado entre ela e os agravados não se confunde com o negócio de aquisição do imóvel cuja rescisão se pretende. Aduz que as discussões relativas ao negócio de compra e venda do lote não podem ser opostas à agravante, endossatária da cédula de crédito bancário, de modo que a exigibilidade das parcelas do contrato deve permanecer em vigor. Sustenta, também, que os agravados estão inadimplentes e que o contrato com alienação fiduciária não autoriza a suspensão promovida na origem. Pugna, assim, pelo provimento do recurso para o fim de ser denegada a tutela antecipada, no mesmo ensejo rogando a atribuição de efeito suspensivo ao agravo (p. 1/24).

Recurso tempestivo, preparado às p. 280/281.

Efeito suspensivo denegado às p. 283/285.

Contraminuta às p. 290/296.

Não há oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

Parta-se da premissa de que o debate aqui instaurado se limita à cognição sumária, isto é, se dentro do contexto perfunctório apresentado ao magistrado convém antecipar, ou não, o proveito final da causa.

A resposta é positiva.

Não se ignora que a agravante traz argumentos que são, do ponto de vista **pragmático**, corretos, afinal, a cédula de crédito dota-se de autonomia.

E nesse contexto, em princípio, seriam inoponíveis exceções que dissessem respeito ao negócio de fundo.

Entretanto, o contexto da situação envolvendo as pessoas jurídicas que aqui litigam repele essa aparente **obviedade**.

Da forma como aparentemente construída a dinâmica de venda de lotes pela Momentum, o consumidor é colocado em um negócio totalmente blindado de qualquer contestação.

Isto porque a compra e venda começa e termina no mesmo ato, à vista, com o lote quitado com recursos bancários.

A obrigação do adquirente passa a ser não mais com a Momentum, mas sim com a J17 Sociedade de Crédito Direto, que por sua vez também sai de cena **a partir do momento em que endossa a cédula à Pick Money**.

Parece, de fato, uma manobra perfeita: incontestável a compra e venda, eis que quitada; incontestável também a contratação junto à J17 Sociedade de Crédito Direto (feita ali mesmo, no ato da compra), eis que endossada a cédula.

Evidentemente, a situação não pode ser tão simplista como as requeridas, uma delas aqui agravante, tentam desenhar.

A ausência de registro do contrato de alienação fiduciária é um ponto significativo que, por ora, dá credibilidade à tese dos agravados na petição

inicial, pois ordinariamente essa providência **jamaiz** é relegada pelas instituições financeiras.

O registro na matrícula é o que dá publicidade (e, por consequência, efetividade) à garantia real.

Verifica-se que a credora fiduciária **não se importou** em acautelar sua garantia, **não temendo** manter o bem em nome da vendedora (Momentum Empreendimentos Imobiliários Ltda.) e, na prática, até mesmo a venda dele a terceiros, ou a outorga de escritura da Momentum para os agravados, que por sua vez também poderiam vender a terceiros.

Esse excesso de confiança faz sugerir que há, de fato, uma correlação mais íntima do que a aparentada entre a loteadora Momentum e a instituição credora, dando robustez ao argumento da liminar e, bem assim, **cautelarmente sustando possível negativação**.

Tudo isso gira em torno de uma premissa bastante simples: o contrato, à falta de registro, ainda é resolúvel, e como tal, admite a liminar para pronta sustação de seus efeitos.

Esses efeitos, ao menos por ora, hão de ser suportados, também, pela empresa coligada e que se apresenta como credora fiduciária.

Em caso parêlho, essa Corte já decidiu:

Necessária ressaltar que a Ré Momentum invoca a quitação do contrato como impedimento à sua resolução. Todavia, no mínimo estranha a alegação, uma vez que os contratos foram celebrados em um sábado (16.01.2021), portanto sem possibilidade de recebimento do crédito objeto do financiamento

imobiliário, por se tratar de dia sem expediente bancário. Acrescente-se, ademais, a rapidez e “facilidade” da concessão de um crédito imobiliário de mais de R\$ 190.000,00, com assinatura da cédula de crédito bancário e seu imediato endosso a terceiro (págs. 124/126), ignorando-se, justamente, o direito do consumidor ao arrependimento (**3ª Câmara de Direito Privado – Apelação nº 1041722-59.2021.8.26.0002 – Rel. Des. JOÃO PAZINE NETO – j. 25.07.2023**).

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Compra e venda de imóvel. Loteamento. Ação de rescisão contratual. Recurso interposto contra decisão interlocutória que reconheceu a ilegitimidade passiva da empresa “BMP Money Plus” e, em relação a ela, julgou extinto o processo, sem apreciação do mérito. Hipótese em que a autora celebrou contrato de compra e venda com a vendedora, e na mesma data, subscreveu cédula de crédito bancário em favor da 'BMP Money', que teria cedido o crédito a terceiro. Alegação da autora de que a situação encerra simulação de financiamento e quitação em favor da vendedora, para impedir a rescisão do contrato de compra e venda. Procedência do pedido que pode levar ao desfazimento do negócio principal e dos coligados, atingindo a esfera de direitos da agravada, nada obstante a cessão. Legitimidade passiva configurada. Decisão reformada. **RECURSO PROVIDO (Agravo de instrumento nº 2259527-93.2022.8.26.0000, Rel. Des. VIVIANI NICOLAU, j. 21.03.2023)**.

Assim, entendo subsistentes os requisitos do art. 300, *caput*, do Código de Processo Civil, de sorte que **acertada** a concessão da tutela provisória nos moldes encampados pelo juízo *a quo*.

Toda a questão de fundo, os detalhes da celebração do negócio e seus traços de validade hão de ser desatados por ocasião da cognição exauriente, na sentença.

A fim de evitar manejo de embargos de declaração voltados unicamente ao prequestionamento, e de modo a franquear acesso às instâncias extraordinária e especial, considera-se prequestionada toda a matéria constitucional e infraconstitucional debatida nos autos, porquanto apreciadas, neste Colegiado, as questões relacionadas à controvérsia, ainda que sem expressa menção ou individualização dos argumentos ou dispositivos legais invocados pelas partes.

Nessa linha, já decidiu o Colendo Superior Tribunal de Justiça que o prequestionamento “pressupõe debate e decisão prévios pelo colegiado, ou seja, emissão de juízo sobre o tema” (**EDcl no AgRg no REsp 1.172.919/PE**); contentando-se com a sua forma implícita, tal como disposto, por exemplo, no AgRg 572.737/RS, REsp 365.079/SP, EDcl no Resp. 688.698/PR, EDcl no REsp. 855.181/SC, entre outros.

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação.

FERNANDO REVERENDO VIDAL AKAOUI

RELATOR