



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000318105

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2034885-35.2025.8.26.0000, da Comarca de Santa Bárbara D Oeste, em que é agravante RESERVA CENTENÁRIA LOTEADORA SPE LTDA, são agravados DIRCEU DOS REIS e MARIA SUELI LUIZ DOS REIS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 6ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores RAMON MATEO JÚNIOR (Presidente sem voto), CESAR MECCHI MORALES E COSTA NETTO.

São Paulo, 31 de março de 2025.

VITO GUGLIELMI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 64.926

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2034885-35.2025.8.26.0000

RELATOR : DESEMBARGADOR VITO GUGLIELMI
AGRAVANTE : RESERVA CENTENÁRIA LOTEADORA SPE LTDA
AGRAVADOS : DIRCEU DOS REIS E MARIA SUELI LUIZ DOS REIS
COMARCA : SANTA BÁRBARA D'OESTE – 2ª VARA CÍVEL

AGRAVO DE INSTRUMENTO. TUTELA ANTECIPADA DE URGÊNCIA. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL. SUSPENSÃO DA EXIGIBILIDADE DAS PARCELAS CONTRATUAIS. INADMISSIBILIDADE. CONTRATO COM PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, OBEDECENDO A DISCIPLINA PRÓPRIA. AUSÊNCIA DA PROBABILIDADE DO DIREITO ALEGADO. DECISÃO REFORMADA. RECURSO PROVIDO.

1. Trata-se de recurso de agravo de instrumento interposto contra decisão interlocutória que, em ação de rescisão contratual relativa a compromisso de compra e venda de imóvel com pacto adjeto de alienação fiduciária, concedeu tutela de urgência para determinar a suspensão da exigibilidade do contrato.

A recorrente alega, em resumo, que o negócio jurídico

realizado não foi um mero compromisso de compra e venda, mas um contrato de compra e venda definitivo, com pacto adjeto de alienação fiduciária para garantia do financiamento. Com isso, afirmam que os compradores se tornam proprietários do imóvel para todos os fins de direito. Sustentam que o instituto da alienação fiduciária possui peculiaridades e é regulado pela legislação específica, qual seja a Lei nº 9.514/97, que não permite a rescisão com devolução de valores pagos. Argumentam que não há que se falar em aplicação do Código de Defesa do Consumidor. Informam que os agravados receberam a posse do bem imóvel, devendo arcar com o pagamento integral e com as obrigações de pagamento. Dizem que, desde a assinatura do contrato, os agravados possuíam total conhecimento sobre a impossibilidade da rescisão contratual que pleiteiam. Aduzem que o registro da alienação fiduciária na matrícula do imóvel não é requisito essencial para tornar válido e eficaz o contrato entre as partes. Asseveram que não há qualquer inadimplemento por parte dos agravantes, não podendo elas serem prejudicadas pela ausência de pagamento das parcelas e descumprimento unilateral de cláusula contratual previamente estabelecida. Concluem pela reforma, para indeferir o pleito antecipatório.

Recebido e processado o recurso (fl. 49), ao qual se deferiu o efeito suspensivo pleiteado.

Foi apresentada contraminuta (fls. 53/62).

É o relatório.

2. Cuida-se de recurso de agravo de instrumento interposto contra decisão interlocutória que, em ação de rescisão contratual relativa a compromisso de compra e venda de imóvel com pacto adjeto de alienação fiduciária, concedeu tutela de urgência para determinar a suspensão da exigibilidade do contrato.

Ressalvado o entendimento exarado na decisão agravada, o recurso deve ser mesmo provimento.

Vê-se hipótese em que os agravados celebraram contrato de compra e venda de imóvel, pelo preço de R\$ 121.250,00; e, em virtude de seu superveniente desinteresse em prosseguir com o contrato, requereram a

concessão de tutela provisória de urgência para suspender os pagamentos das parcelas vencidas e vincendas do contrato (fls. 15/57 dos autos originários).

Tem-se, portanto, no caso em exame, caso de resolução contratual por desistência dos próprios adquirentes.

Cumpre analisar se a concessão da tutela antecipada era mesmo devida.

E a resposta, no caso, só pode ser negativa.

Como já tive a oportunidade de frisar em julgamentos anteriores, nunca é demais lembrar, a concessão da tutela de urgência augura dois pressupostos básicos: i) a probabilidade do direito e ii) o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo. Tais requisitos são aditivos, o que significa que na ausência de um deles deve ser indeferido o pedido.

O primeiro, com efeito, acaba altamente comprometido, uma vez que, até que se demonstre o contrário, a presunção é pela legalidade da cobrança e das consequências respectivas, uma vez que o contrato permanece válido.

Fique bem claro que não se está a afirmar que a ação, pelo fundamento, não seja admissível. O que se afirma é que – ao menos *prima facie* e sob o lanço cognitivo superficial que o momento processual comporta – as circunstâncias referidas não permitem concluir pela probabilidade do direito invocado.

Tampouco se poderia cogitar da possibilidade de dano irreparável ou de difícil reparação, porque o exercício regular de um direito (na hipótese, pela parte contrária) a tanto não conduz. Se algum dano, ademais, advier, decorrerá da inadimplência do próprio recorrido.

Em suma, os agravados não desejam pagar o saldo devedor a que se obrigaram e, simultaneamente, querem inibir a credora de tomarem qualquer providência – ainda que, *futuramente*, após a regular instrução probatória e o julgamento de mérito, possa ele obter o reconhecimento do direito a alguma restituição.

De mais e mais, e o que importa sumamente para o indeferimento da tutela de urgência pleiteada, note-se que o negócio jurídico em

comento trata-se de contrato de compra e venda de imóvel com pacto de alienação fiduciária em garantia (fl. 15 e seguintes dos autos originários), não singelo compromisso de compra e venda de imóvel, que autorizaria a aplicação das regras gerais atinentes à rescisão.

Nessa perspectiva, havendo a cláusula fiduciária, deve-se seguir o procedimento específico pactuado, não havendo que se cogitar da solução usualmente aplicada para a rescisão de contratos de compromisso de compra e venda de imóvel, visto que a regra geral, aqui, cede ante a disciplina específica trazida pela regra especial.

Não se quer com isso dizer – fique bem claro – que a ação, por seu fundamento, seja improcedente. Apenas que, nesta fase preliminar e em sede de cognição sumária, não se encontram presentes os requisitos para a concessão da tutela de urgência pleiteada.

Frise-se, ainda, que a exigibilidade das parcelas do contrato é pressuposto óbvio ao exercício do direito de realização da alienação extrajudicial do bem, de sorte que a tutela antecipada concedida há de ser integralmente cassada.

3. Nestes termos, dá-se provimento ao recurso.

Vito Guglielmi

Relator