



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000357985**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2049796-52.2025.8.26.0000, da Comarca de Araraquara, em que é agravante ANA PAULA DA SILVA CAIRES, é agravado CONSTRUTORA E INCORPORADORA ADN LTDA.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 20ª 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 ROBERTO MAIA (Presidente sem voto), ÁLVARO TORRES JÚNIOR E LUIS CARLOS DE BARROS.

São Paulo, 10 de abril de 2025.

**LIDIA REGINA RODRIGUES MONTEIRO CABRINI**

**Relator(a)**

Assinatura Eletrônica

Voto nº 2658 - 20ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO  
Agravado de Instrumento nº 2049796-52.2025.8.26.0000  
Comarca: Foro de Araraquara - 4ª Vara Cível  
Juíza 1ª Instância: Ana Claudia Habice Kock  
Agravante: Ana Paula da Silva Caires  
Agravado: Grupo Adn S.A.

**EMENTA:** DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO. TUTELA DE URGÊNCIA. SUSPENSÃO DE COBRANÇA DE PARCELAS DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INEXISTÊNCIA DOS REQUISITOS DO ART. 300 DO CPC. SÚMULA 380 DO STJ. MANUTENÇÃO DA DECISÃO. RECURSO DESPROVIDO.

### **I. CASO EM EXAME**

Agravo de instrumento interposto por Ana Paula da Silva Caires contra decisão que indeferiu tutela de urgência para suspender a cobrança das parcelas de contrato de compromisso de compra e venda, cuja revisão judicial foi pleiteada. A agravante sustenta a abusividade dos encargos contratuais e o risco de perda do imóvel, alegando o preenchimento dos requisitos do art. 300 do CPC para o deferimento da medida antecipatória.

### **II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO**

A questão em discussão consiste em determinar se há elementos suficientes para o deferimento da tutela de urgência para suspender a exigibilidade das parcelas do contrato de compromisso de compra e venda de imóvel, impedindo atos expropriatórios pela parte agravada até o julgamento da ação revisional.

### **III. RAZÕES DE DECIDIR**

O deferimento da tutela de urgência exige a comprovação cumulativa da probabilidade do direito e do perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo (art. 300 do CPC), requisitos não demonstrados no caso concreto. A mera propositura da ação revisional não descaracteriza a mora do devedor, conforme consolidado na Súmula 380 do STJ: "A simples propositura da ação de revisão de contrato não inibe a caracterização da mora do autor". A alegação de abusividade nos encargos contratuais carece de prova inequívoca e não pode ser presumida apenas com base nas alegações da inicial, exigindo a plenitude do contraditório para aferição de eventual desequilíbrio contratual. Enquanto não houver decisão definitiva sobre a revisão contratual, as cláusulas contratuais continuam válidas e exigíveis, não havendo justificativa para suspender a exigibilidade das parcelas vincendas. A jurisprudência do TJSP confirma que a suspensão de cobranças ou de atos expropriatórios só pode ser deferida em situações excepcionais, quando demonstrado de forma inequívoca o direito alegado e o risco

concreto de dano irreparável, o que não se verifica no presente caso.

#### IV. DISPOSITIVO E TESE

Recurso desprovido.

*Tese de julgamento:* "1. A concessão de tutela de urgência para suspensão da exigibilidade de parcelas de financiamento imobiliário exige a demonstração inequívoca da probabilidade do direito e do perigo de dano, não sendo suficiente a mera alegação de abusividade contratual. 2. A simples propositura da ação revisional não impede a caracterização da mora do devedor, conforme disposto na Súmula 380 do STJ. 3. Enquanto não houver decisão definitiva sobre eventual revisão do contrato, as cláusulas contratuais permanecem válidas e exigíveis, não cabendo a antecipação dos efeitos da tutela para suspender a cobrança das parcelas vincendas".

*Legislação e Jurisprudência relevantes citadas.*

Legislação: CPC, art. 300.

Jurisprudência: STJ, Súmula 380.

#### Vistos.

Trata-se de recurso de agravo de instrumento interposto por Ana Paula da Silva Caires contra a r. decisão proferida às fls. 90/92 dos autos da ação revisional de contrato c.c. declaração de nulidade de cláusulas abusivas com pedido de tutela de urgência de origem, ajuizada pela agravante em face de Grupo Adn S.A., a qual indeferiu tutela antecipada para que seja determinada a suspensão de cobrança das parcelas do contrato de compromisso de compra e venda que pretende a revisão judicial.

Em agravo de instrumento, alega, em síntese, (i) possibilidade de revisão judicial de contratos, para que seja restabelecido o equilíbrio na relação jurídica; (ii) preenchimento dos requisitos do art. 300 do CPC, para o deferimento da pretensão de antecipação de tutela; (iii) probabilidade do direito evidenciada pela abusividade dos encargos contratuais e perigo da demora constatado pelo risco de perda do imóvel objeto do contrato a que se pretende a revisão judicial.

Pretende a reforma da r. decisão para que seja deferida a antecipação de tutela, suspendendo-se a exigibilidade das parcelas do financiamento, para que a agravada seja obstada de empreender qualquer ato de expropriação do imóvel até o julgamento final da ação revisional. Nestes termos, requer efeito suspensivo, conforme autoriza o art. 1.019, I, do CPC.

Efeito suspensivo indeferido pelo despacho de recebimento do presente recurso.

Dispensada a intimação da parte contrária, para apresentar contraminuta.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

#### **É o relatório.**

O agravo de instrumento é tempestivo, isento de preparo (justiça gratuita deferida na origem), cabível (art. 1.015, I do CPC), a agravante tem legitimidade, está caracterizado o interesse recursal e não se cogita de deficiência estrutural do recurso.

Antes de adentrar ao mérito, esclareço que, em homenagem aos princípios da celeridade e da economia processual, deixei de determinar a intimação da parte agravada para apresentar contraminuta.

Constitui nulidade insanável a ausência de intimação da parte agravada, caso o desfecho do recurso lhe seja desfavorável.

Contudo, na hipótese dos autos, verifica-se ser o caso de manutenção da r. decisão de primeiro grau, o que torna desnecessária a manifestação da parte agravada, que nada acrescentaria à formação do convencimento do julgador.

Aplica-se, portanto, o princípio *pas de nullité sans grief*, segundo o qual não se declara a nulidade de um ato sem que seja provado o prejuízo causado por ele.

Nessa linha é o entendimento do Superior Tribunal de Justiça, firmado em sede de recurso especial repetitivo representativo de controvérsia (REsp 1148296/SP, Rel. Ministro Luiz Fux, Corte Especial, julgado em 01/09/2010, DJe 28/09/2010)

Reunidos os pressupostos objetivos e subjetivos de recorribilidade, conheço do presente recurso. Passo ao exame do mérito recursal.

O recurso não comporta provimento.

Insurge-se a parte agravante contra a r. decisão (fls. 90/92 dos autos de origem):

*"(...) Dentro do sistema de precedentes, o art. 927 do CPC cuida dos pronunciamentos judiciais que gozam de força vinculante, dentre os quais encontra-se o enunciado de súmula do Superior Tribunal de Justiça.*

*Ao presente caso aplica-se a súmula 380 do C. STJ, dado que a questão principal da presente demanda guarda relação com revisão de contrato bancário, havendo pedido de tutela de urgência no sentido de autorizar o depósito de valores reputados incontroversos e, com isso, elidir a mora assim como obstar inscrição em órgãos de proteção ao crédito e assemelhados.*

*Desta feita, a simples propositura da ação de revisão de contrato não inibe a caracterização da mora do autor (Súmula 380 do STJ), concluindo-se, portanto, que o*

*simples ajuizamento de ação revisional, com alegação de abusividade de cláusulas contratadas (juros), não importa reconhecimento do direito do contratante à antecipação da tutela, sendo necessário o preenchimento dos requisitos da tutela de urgência do art. 300 do Código de Processo Civil.*

*Assim, para que seja elidida a mora, indispensável que se demonstrem perigo de dano e, principalmente, probabilidade do direito, provando a abusividade das cláusulas contratuais e dos encargos financeiros capazes de elidir a mora. Em sede de cognição sumária não é possível aferir tais abusividades, concluindo-se que os fatos são demais controversos, reclamando a triangulação da relação jurídica processual.*

*Por fim, o imóvel, cujo financiamento gerou as avenças debatidas nos autos, encontra-se alienado junto à Caixa Econômica Federal (fls. 25/56), sendo a empresa pública a atual credora fiduciária, possuindo a propriedade resolúvel do imóvel.*

*Assim, eventual debate quanto à manutenção da autora na posse do bem adentra intrinsecamente no contrato firmado junto à empresa pública federal, cuja competência absoluta para apreciação pertence à Justiça Federal.*

*Nessa senda, por meio da cognição não exauriente, ínsita ao presente momento processual, não há elementos aptos a conduzir vício do negócio jurídico ou abusividade por parte dos requeridos, de modo que, em princípio, inexistente qualquer irregularidade no contrato celebrado entre as partes que autorize a concessão da tutela de urgência, na forma como postulada.*

*Cumpra asseverar que, mesmo quando da oposição de embargos à execução, a suspensão da execução somente é realizada de forma excepcional Diante do exposto, INDEFIRO a tutela provisória. (...)"*

Conforme se infere dos autos, a agravante ajuizou ação revisional de contrato em face da agravada alegando, em essência, o desequilíbrio na relação contratual.

Na ação de origem, a parte agravante alega a irregularidade dos índices adotados para reajustes das parcelas, em desconformidade com o praticado pelo mercado, ilegalidade de capitalização de juros, situação de superendividamento e possibilidade de parcelamento judicial do saldo remanescente. Sob tais argumentos, requereu a concessão de tutela de urgência a fim de que fossem suspensas as cobranças das parcelas vincendas do contrato.

Como se sabe, "*a tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo*" (art. 300, caput, do Código de Processo Civil), o que não ocorre na hipótese.

A agravante firmou o Instrumento Particular de Compra e Venda de Unidade Residencial com pagamento parcelado do preço, submetendo-se aos termos ajustados no documento copiado às fls. 57/80, dos autos de origem, e agora afirma que diante dos encargos abusivos praticados pela agravada, seria correta a intervenção judicial para rever os termos ajustados, com o expurgo de encargos ilegais e o recálculo do valor das parcelas, como forma de restabelecimento do equilíbrio contratual.

Todavia, a alegação de irregularidades nas cobranças realizadas pela agravada está embasada somente nas teses da petição inicial, sem o crivo do contraditório e da ampla defesa. Não se nega o direito de a

autora pretender discutir cláusulas do contrato em juízo, mas, neste estágio do andamento da ação, não há qualquer evidência que dê amparo à antecipação de tutela pretendida.

Até que o contrato venha a ser, eventualmente, revisado, inclusive no que toca às alegações de indevida cobrança de juros capitalizados e encargos financeiros ilegais, suas cláusulas remanescem íntegras.

Deste modo, até que a controvérsia seja esclarecida, não é possível obstar o direito de cobrança conferido à agravada pelo pacto celebrado. Dito de outro modo, o ajuizamento da ação, por si só, para questionar a relação contratual, não inibe o credor de exercer integralmente os direitos advindos do pacto.

Nem poderia ser diferente, já que o simples ajuizamento de uma ação revisional de contrato não gera ao autor qualquer direito concreto, a teor da orientação jurisprudencial consolidada na Súmula 380 do STJ. Confira-se:

"Súmula 380 do STJ: A simples propositura da ação de revisão de contrato não inibe a caracterização da mora do autor."

Neste sentido, já decidiu este E. TJSP:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação de rescisão de compromisso de compra e venda de imóvel. Decisão agravada. Indeferimento de tutela de urgência para suspensão imediata das cobranças relacionadas ao contrato. Irresignação. Ausência dos requisitos do art. 300 do CPC. Cobranças atreladas à desistência do contrato que têm previsão contratual. Necessária exauriente análise a fim de declarar eventual abusividade contratual.

Ajuizamento da ação revisional que não inibe a mora.

Súmula 380, do STJ. Decisão mantida. Recurso não provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2178846-68.2024.8.26.0000; Relator (a): Pedro Paulo Maillet Preuss; Órgão Julgador: 24ª Câmara de Direito Privado; Foro de Piraju - 1ª Vara; Data do Julgamento: 30/07/2024; Data de Registro: 30/07/2024)

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Ação revisional de contrato – Compromisso de compra e venda – Tutela de urgência indeferida - Pretensão de depósito do valor incontroverso que corresponde à parcela inicial, sem correção monetária e sem incidência de juros, com manutenção na posse do bem e suspensão de eventual restrição. Ausência de pedido de substituição do índice de reajuste no que se refere à tutela antecipada – Parcial procedência – Possibilidade de pagamento apenas do valor tido por incontroverso, sem afastamento, contudo, dos efeitos da mora – Inteligência do artigo 330, §§ 2º e 3º, do Código de Processo Civil e da Súmula nº 380 do C. Superior Tribunal de Justiça – Decisão parcialmente reformada - Recurso parcialmente provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2252461-96.2021.8.26.0000; Relator (a): Daniela Menegatti Milano; Órgão Julgador: 19ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional XI - Pinheiros - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 13/12/2021; Data de Registro: 14/12/2021)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. TUTELA DE URGÊNCIA. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO COM PRECEITO CONDENATÓRIO. Decisão interlocutória que indefere pedido de tutela de urgência, para depósito de valor incontroverso e suspensão de leilão extrajudicial. Acerto da decisão recorrida. Ausência dos requisitos do art. 300 do CPC/2015. Autora que

interrompeu o pagamento das prestações, sob a alegação de abusividade de encargos acessórios. Consolidação da propriedade e realização de leilão. Inviabilidade de retorno ao status quo ante. O Superior Tribunal de Justiça, no Tema Repetitivo nº 972, decidiu que a abusividade de encargos acessórios do contrato não descaracteriza a mora. Além disso, nos termos do enunciado da Súmula 380 do STJ, "A simples propositura da ação de revisão de contrato não inibe a caracterização da mora do autor.". Pretensão de depósito em juízo dos valores controvertidos, nos termos do art. 50 da Lei nº 10.931/2010 e do art. 330, § 2º, do CPC/2015, que se encontra prejudicada. Ressalva quanto à possibilidade de suspensão da imissão na posse, se preenchidos os requisitos previstos na ADPF nº 828. RECURSO NÃO PROVIDO, COM OBSERVAÇÃO. (TJSP; Agravo de Instrumento 2185788-87.2022.8.26.0000; Relator (a): Alfredo Attié; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro de Itatiba - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 25/08/2022; Data de Registro: 25/08/2022)

Assim, não há como acolher a pretensão de suspensão da cobrança das parcelas vincendas enquanto pende a revisão judicial pretendida, tendo em vista que os argumentos e documentos apresentados pela agravante não conduzem ao imediato juízo de probabilidade de suas alegações referente às ilegalidades e abusividades nas parcelas contratadas.

Ressalte-se que a mera aparência do bom direito ("fumus boni iuris") e perigo na demora na solução da lide ("periculum in mora"), em tese, não são suficientes para o deferimento da medida que almeja antecipar, total ou parcialmente, os efeitos do provimento jurisdicional pleiteado.

Nessa ordem de ideias, somente em situações excepcionais, nas quais é manifesto e comprovado o fundado receio de dano

irreparável ou de difícil reparação, deve ser antecipada a tutela. Tal requisito deve ser demonstrado por prova inequívoca, prévia e plenamente produzida nos autos, o que no caso não ocorre.

Ademais, é relevante destacar a observação feita pelo Juízo *a quo*, no sentido de que a pretensão de obstar eventual expropriação, por inadimplemento contratual, sequer seria possível na ação de origem, porquanto o contrato de financiamento imobiliário, atrelado ao contrato de compromisso de compra e venda (objeto da ação de origem), foi firmado com a Caixa Econômica Federal, sendo a empresa pública a atual credora fiduciária, possuindo a propriedade resolúvel do imóvel.

Ou seja, conforme bem destacado pelo Juízo singular, eventual debate quanto à manutenção da autora na posse do bem adentra intrinsecamente no contrato firmado junto à empresa pública federal, cuja competência absoluta para apreciação pertence à Justiça Federal.

Parte da tutela antecipada pretendida, portanto, sequer seria possível no bojo da ação de origem.

Por todo o exposto, deve ser mantida a r. decisão agravada, com o indeferimento do pedido de antecipação de tutela.

Com relação ao prequestionamento, basta que as questões tenham sido enfrentadas e solucionadas no voto, como ocorreu, sendo desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais. Não obstante, para que não se alegue cerceamento de direito de recorrer, dou por prequestionados todos os dispositivos legais referidos na fase recursal.

Registre-se que eventual oposição de embargos de declaração com intuito manifestamente protelatório está sujeito à pena prevista no art. 1.026, §2º, do Código de Processo Civil.



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Posto isto, **nega-se provimento** ao recurso.

**LIDIA REGINA RODRIGUES MONTEIRO CABRINI**  
**RELATORA**  
Assinatura Eletrônica