



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000356620

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2056866-23.2025.8.26.0000, da Comarca de Itapetininga, em que é agravante SOCIEDADE IMOBILIÁRIA LAGO AZUL SPE LTDA, são agravados THALITA EMANUELY MALTA BATISTA e TIAGO DE PAULA OLIVEIRA.

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 sem voto), PASTORELO KFOURI E FERNANDO REVERENDO VIDAL AKAOUI.

São Paulo, 10 de abril de 2025.

MIGUEL BRANDI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO N°: 2025/50823
AGRV.N°: 2056866-23.2025.8.26.0000
COMARCA: SÃO PAULO
AGTE. : SOCIEDADE IMOBILIARIA LAGO AZUL SPE LTDA.
AGDO. : THALITA EMANUELY MALTA BATISTA E OUTRO
JUIZ: : YURI RODRIGUES SANTOS SANTANA BARBEIRO

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Ação de rescisão contratual, combinada com restituição de valores pagos – Negócio realizado com pacto de alienação fiduciária, devidamente registrado – Tutela de urgência – Suspensão da exigibilidade das parcelas vincendas e proibição de negativação do nome dos autores nos bancos de proteção ao crédito – Medida deferida – Insurgência da requerida – Alegação de que o contrato é regido pela Lei nº 9.514/97, em que não é possível a concessão da medida – Descabimento – Medidas que não causam prejuízo à agravante, sendo reversíveis e que protegem a capacidade financeira dos promitentes compradores, autores da rescisão, suspendendo os débitos vencíveis - Tutela reversível, que não impede a análise da demanda, considerando a dita alienação registrada – Precedentes desta Corte – AGRAVO DESPROVIDO.

Trata-se de agravo de instrumento, com pedido de efeito suspensivo, tirado em “ação de rescisão de contrato cumulada com restituição de valores pagos, indenizatória por benfeitorias e pedido de tutela de urgência”, ajuizada pelos agravados em face da agravante em que, pela decisão de fls. 351/352, restou parcialmente deferida a tutela provisória para determinar a “*suspensão da cobrança das parcelas referentes ao contrato discutido nesta demanda até o julgamento final, bem como, para que a ré se abstenha de inserir o nome dos autores junto aos órgãos de proteção ao crédito, providenciando a suspensão, caso já tenha ocorrido, até decisão final, sob pena de multa diária a ser*

fixada em caso de descumprimento.”.

Sustenta a agravante/alienante, em síntese, a ausência dos requisitos dispostos no art. 300 do CPC. Afirma que o contrato foi celebrado com pacto de alienação fiduciária em garantia, devidamente registrado na matrícula do bem, aplicando-se ao caso a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997. Cita o decidido pelo STJ no Tema 1.095. Argumenta que, diante da inadimplência dos agravados a partir de setembro de 2024, teve início, em dezembro daquele mesmo ano, o procedimento de execução extrajudicial da garantia fiduciária, conforme previsto na referida legislação.

Entretanto, em razão do longo período contratual e visando evitar encargos adicionais como despesas cartorárias, a agravante, a pedido dos agravados, concedeu o parcelamento do débito acumulado entre setembro de 2024 e março de 2025. Ressalta, contudo, que os agravados quitaram apenas a primeira parcela acordada e, no dia seguinte, ajuizaram a presente ação, alegando inexistência de constituição em mora — argumento que, segundo a agravante, foi utilizado de forma ardilosa para frustrar o exercício do direito de execução da garantia.

Por fim, defende que não existe risco de dano ou ao resultado útil do processo que justifique a concessão da medida, uma vez que, após a arrematação do imóvel ou a consolidação definitiva da propriedade em favor do fiduciário, eventuais controvérsias sobre

estipulações contratuais ou requisitos procedimentais de cobrança e leilão serão resolvidas unicamente em perdas e danos. Cita art. 30, parágrafo único, da Lei nº 9.514/97.

Pugna pela concessão de feito suspensivo/ativo para “permitir a execução extrajudicial da alienação fiduciária constituída em seu favor”, e, ao final, a reforma definitiva da decisão.

Este agravo chegou ao Tribunal em 25.02, sendo a mim distribuído livremente em 26, com conclusão na mesma data (fls. 237 e-TJ).

Despacho inicial às fls. 238/241, negando o efeito suspensivo.

Sem resposta dos agravados (fls. 243 e-TJ).

Este agravo chegou ao Tribunal em 20.06.24, sendo a mim distribuído livremente em 21 (fls. 30), com conclusão final em 18.07 (fls. 147). Estudo e voto concluídos em 26.

É o relatório.

O agravo não merece provimento.

Respeitado entendimento em sentido contrário, tenho que o fato de o contrato (fls. 400/403) ser regido pela Lei da Alienação Fiduciária não impede a concessão de tutela de urgência. Trata-se, em verdade, de medida que protege a economia e o nome do autor/comprador, reversível e que não impede a análise da demanda considerando a alienação registrada. Nesse aspecto, este Tribunal já possui entendimentos vários no sentido da possibilidade da concessão da

liminar aqui combatida:

“Agravado de instrumento - Compra e venda de imóvel com pacto de alienação fiduciária em garantia - Pleito de tutela provisória de urgência para fins de imediata rescisão da avença - Deferimento - Presença dos requisitos legais exigidos pelo art. 300 do CPC - Parte autora que não possui mais interesse na continuidade da relação contratual - Possibilidade de requerer a imediata rescisão - Discussão no tocante à aplicabilidade ou não da Lei n. 9.514/97 ao caso que é questão atinente ao mérito, a ser oportunamente analisada - Precedentes - Decisão mantida - Recurso desprovido” (Agravado de Instrumento 2147523-79.2023.8.26.0000; Relator: Sergio Gomes; Órgão Julgador: 18ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional VII - Itaquera - 3ª Vara Cível; j. 17/07/2023);

“RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA COM PACTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Decisão que concedeu a tutela de urgência, determinando a suspensão da exigibilidade de parcelas e a não inscrição nos órgãos de proteção de crédito. Agravante alega impossibilidade de rescisão do contrato, pela existência de cláusula de alienação fiduciária em garantia, regida pela Lei 9.514/97. Agravado de instrumento que deve analisar apenas se presentes os requisitos do artigo 300 do Código de Processo Civil. Possibilidade de suspensão das parcelas e, ainda, da não inscrição do nome dos agravados em cadastro de proteção ao crédito, por ora. Precedentes desta c. Câmara. Aplicação da legislação consumerista. Decisão mantida. Recurso

desprovido” (Agravado de Instrumento 2189051-30.2022.8.26.0000; Relatora: Maria Salete Corrêa Dias; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José do Rio Preto - 7ª Vara Cível; j. 30/05/2023).

Não ignoro a inadmissibilidade da ação de rescisão em contratos regidos pela Lei nº 9.514/97; contudo, conforme consignado na decisão inaugural de fls. 238/241, isso é questão que remete ao mérito da causa e deve ser analisada à luz da legislação aplicável ao caso concreto, considerando-se questões como inadimplência, constituição em mora e eventual novação contratual invocada pelos autores e mencionada pela ré, na própria esteira do decidido no Tema Repetitivo 1.095 do STJ. A matéria deverá ser levada ao crivo do contraditório e, quiçá, instrução.

Eis a tese firmada pelo respectivo Tema:

“Em contrato de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária devidamente registrado em cartório, a resolução do pacto, na hipótese de inadimplemento do devedor, devidamente constituído em mora, deverá observar a forma prevista na Lei nº 9.514/97, por se tratar de legislação específica, afastando-se, por conseguinte, a aplicação do Código de Defesa do Consumidor.”

E como as medidas aqui adotadas se dão em manifesta vantagem do consumidor, não parecendo ter sentido mesmo, neste momento, a exigibilidade das parcelas do preço nem tampouco, a negativação do nome dos agravados, se a intenção é não seguir com o



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

contrato, sendo, ademais, totalmente reversíveis, uma vez que haverá ajuste do que foi pago e alguma retenção, ou ainda devolução de valor em vista de arrematação, mantenho a medida.

Pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao agravo de instrumento.

MIGUEL BRANDI
Relator