



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000358187

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2038754-06.2025.8.26.0000, da Comarca de São José dos Campos, em que é agravante THIAGO MARILIO CORREA, é agravado URBA 33 LOTEAMENTOS LTDA.

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°: 2025/50791
AGRV.N°: 2038754-06.2025.8.26.0000
COMARCA: SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
AGTE. : THIAGO MARILIO CORREA
AGDO. : URBA 33 LOTEAMENTO LTDA. e outra

AGRAVO DE INSTRUMENTO – DECLARATÓRIA E RESTITUITÓRIA – Compra e venda de imóveis – Alienação fiduciária – Pretensão de distrato – Tutela antecipada – Suspensão da cobrança das parcelas dos contratos e levantamento da negativação dos nomes dos compradores – Indeferimento – Insurgência – Descabimento – Ausência dos pressupostos do art. 300 do CPC – Contratos regulados pelo instituto da alienação fiduciária, que tem regras próprias para a extinção do negócio – Anúncio da intenção de rescindir o contrato que se deu após o recebimento de notificação de órgão registrador de negativações – Inadimplemento que não é negado – AGRAVO IMPROVIDO.

Agravo de instrumento, com pedido de efeito ativo, tirado em ação declaratória e restituitória ajuizada pelo agravante em face das coagravadas, em que, pela decisão de fls. 237/238, restou indeferida a tutela antecipada (i - suspensão da cobrança das parcelas dos contratos de compra e venda de imóveis e ii - levantamento da negativação do nome do autor dos órgãos de proteção ao crédito).

Sustenta o agravante, em síntese, que estão presentes os pressupostos legais para a concessão da tutela. Diz que manifestou interesse no distrato dos contratos, sem obter a devolução de valores. Afirma que a manutenção das cobranças, inclusive com a inclusão de seu nome no cadastro de inadimplentes, acarretará prejuízos desproporcionais, assim como não garantirá o resultado útil do processo. Entende que após cientificada da intenção do distrato, a parte ré não poderia ter negativado seu nome. Argumenta que não há que se falar em

irreversibilidade dos efeitos da tutela, tendo em vista a natureza declaratória da ação para a resolução dos contratos firmados.

Este processo chegou ao TJ em 11/02, sendo a mim distribuído em 14, com conclusão na sequência (fls. 35).

Despacho inicial às fls. 36/38, negando ativo.

Embargos de declaração rejeitados (fls. 47/49).

Nova conclusão em 27/03 (fls. 53). Caso estudado e voto concluído em 01/04.

Breve relato.

O agravo não merece provimento.

Os *e-mails* copiados às fls. 71, 115 e 158 são datados de 23 de setembro de 2024 e a notificação do SERASA (fls. 236) faz menção a dívidas vencidas no dia 15 daquele mesmo mês.

Os *e-mails* apenas contêm detalhamentos do que seria devido ao autor em caso de distrato.

Os contratos são regulados pelo instituto da alienação fiduciária.

Pois bem.

Ausentes os pressupostos do art. 300 do CPC.

O anúncio da intenção de rescindir o contrato, pelo que se tem, deu-se após o recebimento de notificação de órgão registrador de negativas. O inadimplemento não é negado.

A questão da alienação fiduciária (se registrada) é teórica inviabilizadora da rescisão por iniciativa do adquirente, devendo, se o caso, ser resolvida pela regra da lei de regência.

O registro em cartório visa a tornar os contratos conhecidos/eficazes perante terceiros, não sendo relevante, na hipótese e



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

no momento, para a validade do ajuste entre as partes.

Por todo o exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao
agravo.

É como voto.

MIGUEL BRANDI
Relator