



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000358779

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2008075-23.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que são agravantes RODRIGO LIMA SIQUEIRA e RENATA VIGOLO BRAMBILA, é agravada MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 10ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores JAIR DE SOUZA (Presidente sem voto), JOSÉ APARÍCIO COELHO PRADO NETO E ANGELA MORENO PACHECO DE REZENDE LOPES.

São Paulo, 10 de abril de 2025.

COELHO MENDES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº: 41.741

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2008075-23.2025.8.26.0000

RELATOR: COELHO MENDES

ÓRGÃO JULGADOR: 10ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

COMARCA: SÃO PAULO – FORO CENTRAL CÍVEL

ORIGEM: 38ª VARA CÍVEL

**AGRAVANTES: RODRIGO LIMA SIQUEIRA E RENATA
VIGOLO BRAMBILA**

**AGRAVADA: MOMENTUM EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS LTDA.**

JUIZ: DANILO MANSANO BARIONI

PROCESSO DE ORIGEM Nº 1190638-27.2024.8.26.0100

AGRAVO DE INSTRUMENTO. COMPRA E VENDA. TUTELA DE URGÊNCIA. Decisão que indeferiu o pedido de tutela antecipada, consistente na suspensão da exigibilidade das parcelas contratuais, exclusão dos nomes dos agravantes dos cadastros de inadimplentes e liberação imediata do imóvel objeto do contrato para alienação pela agravada. Inconformismo. Acolhimento parcial. Requisitos para concessão da tutela provisória de urgência parcialmente preenchidos. Constatado, por ora, a plausibilidade do direito alegado, uma vez que os agravantes pleiteiam a rescisão contratual, impugnando cláusulas e valores exigidos, bem como o perigo de dano de difícil reparação, ante os efeitos da negativação e da exigência de parcelas em discussão judicial. Desarrazoada a cobrança das parcelas vencidas e vincendas, bem como a manutenção dos nomes dos agravantes nos cadastros de inadimplentes, enquanto pendente o deslinde da controvérsia contratual. Ausente justificativa para a exigibilidade imediata das obrigações contratuais, diante da possibilidade de resolução do contrato e eventual restituição das partes ao status quo ante, nos moldes a serem fixados no julgamento de mérito. Decisão reformada.

**RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.
LIMINAR CONFIRMADA.**

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra decisão digitalizada às fls. 51/52 (dos autos originários), que, nos autos da ação de rescisão contratual c.c. restituição de quantias pagas proposta por Rodrigo Lima Siqueira e Renata Vigolo Brambila em face de Momentum Empreendimentos Imobiliários Ltda., indeferiu o pedido de tutela de urgência, consistente na suspensão da exigibilidade das parcelas contratuais, a exclusão dos nomes dos agravantes dos cadastros de inadimplentes e a liberação imediata do terreno para alienação pela agravada.

Insurgem-se os autores agravantes buscando a concessão do efeito ativo ao recurso.

Alegam, em síntese, que, em 18 de setembro de 2021, celebraram contrato de compra e venda referente ao lote 22, quadra CI, do loteamento "Ninho Verde II Eco Residence".

Entretanto, o contrato tornou-se excessivamente oneroso em razão do reajuste pelo IGPM, com aumento acumulado de 47%, o que elevou de forma desproporcional as parcelas e o saldo devedor, comprometendo a manutenção do contrato.

Além disso, a agravada teria imposto cobranças não previstas contratualmente, como taxas de melhoramento, sem prévia aprovação em assembleia.

Destacam que já pagaram aproximadamente R\$ 35.902,00 e pleiteiam a rescisão contratual, com restituição de 90% dos valores pagos, corrigidos e acrescidos de juros, argumentando que a retenção superior a este percentual configura enriquecimento ilícito e afronta os limites impostos pela Lei do Distrato (Lei nº 13.786/2018) e o artigo 53 do Código de Defesa do Consumidor.

Argumentam que a decisão agravada, ao indeferir a tutela de urgência, teria contrariado a Súmula 543 do C. STJ e as Súmulas 1, 2 e 3 do Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo, que garantem ao promissário comprador o direito de rescindir o contrato e reaver os valores pagos, ainda que parcialmente.

Pleiteiam, assim, a concessão de efeito ativo ao recurso para determinar a suspensão da exigibilidade das parcelas contratuais, a retirada de seus nomes dos cadastros de inadimplentes e a liberação imediata do lote para comercialização pela agravada.

Ao final, pugnam pelo provimento recursal para que sejam assegurados seus direitos de rescisão contratual e restituição proporcional dos valores pagos, observados os limites legais e jurisprudenciais (fls. 01/10).

Recurso tempestivo e preparado.

Foi parcialmente deferida a tutela de urgência, para suspender a exigibilidade das parcelas contratuais discutidas, afastando-se os efeitos da mora, bem como para determinar que a parte ré se abstenha de promover a inscrição dos nomes dos compromissários compradores em cadastros de inadimplentes, em razão dos débitos oriundos do referido contrato (fls. 20/22).

Apresentadas contrarrazões às fls. 34/47.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É relatório.

A decisão recorrida assim consignou (fls. 51/52, dos autos originários):

“(...) A liminar não comporta acolhimento. Com efeito, o que se tem nos autos é contrato de compra e venda de lote, irrevogável e irretroatável, porque quitado, conforme se vê no contrato de fls. 28/34, especificamente na cláusula 4.1. O que pagam os autores são parcelas de cédula de crédito bancário firmada com a BMP Money Plus Sociedade de Crédito, a quem, aparentemente, o imóvel foi alienado em garantia do financiamento. Desta forma, não há fundamento jurídico que, em sede delimitar, permita simplesmente determinar o abortamento do pagamento de prestações e rescisão do contrato, com devolução do lote, simplesmente porque o que são pagas são prestações de financiamento imobiliário, e o inadimplemento tem consequência previstas no próprio contrato e na Lei nº 10.931/04.

(...)

Assim, sem prejuízo de, aprofundada a questão probatória, concluir-se de forma diversa, no sentido de que efetivamente houve desvirtuamento espúrio de conduta das rés em detrimento do consumidor, INDEFIRO A LIMINAR.”.

A decisão recorrida comporta parcial reforma.

De início, convém salientar que nesta sede de agravo de instrumento e em fase de cognição sumária, esta Turma Julgadora se limitará a analisar a presença ou não dos pressupostos autorizadores da concessão da tutela antecipada, sob pena de se antecipar o julgamento do mérito, que ainda depende da observação do devido processo legal.

Dispõe o art. 300, do Código de Processo Civil, que 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.

Na espécie, verifica-se a presença de tais pressupostos a autorizar a concessão parcial da tutela de urgência, considerando que, ainda que inadimplentes, pleiteiam a rescisão do contrato, questionando suas cláusulas e valores cobrados.

Nestas circunstâncias, a cobrança de parcelas vencidas e vincendas, bem como a inclusão dos nomes dos agravantes em cadastros de inadimplentes durante a tramitação da demanda, revela-se desarrazoada.

Diante da ausência de impedimento à rescisão contratual e do claro desinteresse dos autores agravantes em manter o vínculo, não há justificativa para exigir o pagamento das prestações, especialmente considerando que, com a resolução do contrato, haverá a reposição das partes ao estado anterior e a restituição em valor a ser definido oportunamente.

Desse modo, a decisão agravada deve ser parcialmente reformada para **suspender a cobrança das parcelas previstas no contrato discutido, sem a aplicação dos efeitos da mora; e, determinar que a ré se abstenha de incluir os nomes dos compromissários compradores nos cadastros de inadimplentes em razão dos débitos originados do referido contrato,** confirmando-se integralmente a liminar recursal deferida.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ressalta-se ainda que, não se verifica a irreversibilidade dos efeitos da decisão, visto que na hipótese de improcedência da demanda será possível a cobrança das parcelas previstas no contrato discutido.

Pelo exposto, **DOU PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso, confirmando a liminar concedida nessa sede.

COELHO MENDES
Relator