



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000375483

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2025702-40.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante PICK MONEY COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS S.A., são agravados THIAGO AUGUSTO DOS REIS MORBI e BIANCA DE OLIVEIRA FERREIRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 9ª 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 DANIELA CILENTO MORSELLO (Presidente) E WILSON LISBOA RIBEIRO.

São Paulo, 16 de abril de 2025.

CÉSAR PEIXOTO

Relator

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2025702-40.2025.8.26.0000
AGRAVANTE: PICK MONEY COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS
FINANCEIROS S.A.
AGRAVADOS: THIAGO AUGUSTO DOS REIS MORBI E BIANCA DE OLIVEIRA
FERREIRA
INTERESSADOS: MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA E BMP
SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.
COMARCA: SÃO PAULO
VOTO Nº 32855

Agravo de instrumento – Ação de rescisão de contrato de compra e venda de lote, cumulada com o pedido de restituição de valores – Decisão interlocutória que deferiu a tutela de urgência determinando a resolução do contrato, a suspensão da exigibilidade das prestações vencidas e vincendas, bem como que as rés se abstenham de inscrever o nome do autor nos cadastros de serviços de proteção ao crédito – Legitimidade da medida – Probabilidade do direito e perigo de dano devidamente demonstrados – Preenchimento dos requisitos exigidos pelo art. 300 do Código de Processo Civil – Ausência de demonstração de que o contrato entabulado entre as partes tenha sido registrado na matrícula do imóvel – Limitação dos efeitos da avença à esfera obrigacional – Existência de indícios de que as sucessivas operações foram realizadas com o intuito de impedir o desfazimento do negócio jurídico em detrimento do consumidor – Precedentes deste Tribunal de Justiça – Decisão mantida – Recurso não provido.

Agravo de instrumento tirado contra decisão interlocutória que, no curso de ação de rescisão de contrato de compra e venda tendo por objeto o lote 06, quadra NY, Loteamento Santa Bárbara Resort Residence, cumulada com pedido de devolução dos valores pagos, deferiu a tutela de urgência determinando a resolução do contrato, a suspensão da exigibilidade das prestações vencidas e vincendas, bem como que as rés se abstenham de inscrever o nome do autor nos cadastros de serviços de proteção ao crédito, objetivando, em suma, o reexame e a reversão do julgado com fundamento, em síntese, na manutenção dos contratos entabulados e respectivas cobranças, com a inoponibilidade do negócio jurídico subjacente à emissão da cédula de crédito bancário.

Tempestivo, preparado, denegado o efeito suspensivo e não respondido.

Inconsistente o recurso porque, na espécie, foram preenchidos os requisitos do art. 300 do Código de Processo Civil, daí o cabimento da tutela provisória de urgência à vista da demonstração da probabilidade do direito invocado e o receio fundado de perigo de dano, caracterizado pela suspensão da exigibilidade das prestações do negócio jurídico, considerando as peculiaridades da hipótese avaliada, existindo indícios de que as sucessivas operações [compra e venda, financiamento/mútuo do saldo com a emissão de cédula de crédito bancário, seguida do endosso a

terceiro/agravante] foram realizadas com o intuito de impedir a rescisão do contrato mediante a restituição das parcelas quitadas, prerrogativa que, em tese, detém o consumidor.

Mormente considerando a inexistência de indícios que o contrato entabulado entre as partes tenha sido registrado na matrícula do imóvel, limitando os efeitos da avença à esfera obrigacional, daí legitimando a pronta resolução e as medidas correlatas adotadas na decisão hostilizada, sobretudo pela possibilidade de reversão caso seja decretada a improcedência do pedido inicial, além de ficar caracterizado o perigo de dano pelo risco de restrição creditícia, neutralizando os argumentos articulados no recurso. Foi o bastante.

A propósito:

Agravo de instrumento. Ação rescisória c.c restituição de valores. Contrato de compra e venda. Insurgência contra decisão que deferiu tutela antecipada de urgência. Requisitos do art. 300, do CPC, demonstrados. Firmada cédula de crédito bancário para pagamento do valor do lote, cuja garantia é o próprio bem. Cédula de crédito transferida por meio de endosso. Pretensão da recorrente que deve ser melhor analisada quando da prolação da sentença. Questão que envolve as circunstâncias da contratação. Aparente intenção em inviabilizar desfazimento do negócio com retomada de parte do valor pago. Possibilidade de posterior cobrança do valor devido. Ausente irreversibilidade da medida sob a perspectiva da corré endossatária. Decisão mantida. Agravo não provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2296409-54.2022.8.26.0000; Relator (a): Edson Luiz de Queiróz; 9ª Câmara de Direito Privado; j. 23/03/2023)

TUTELA DE URGÊNCIA. COMPRA E VENDA COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA NÃO LEVADA AO REGISTRO IMOBILIÁRIO. Lote residencial. Resolução por inadimplemento da vendedora. Violação do dever de informação. Débitos de IPTU do empreendimento. Pedido de suspensão dos efeitos do contrato. Cabimento. Sem o indispensável registro, o negócio se mantém na esfera estritamente obrigacional, sem conversão em direito real, a autorizar a resolução, analogamente ao que ocorre com compromissos de venda e compra. A emissão de cédula

bancária em favor de outra pessoa jurídica ligada ao mesmo grupo, desacompanhada do registro da propriedade fiduciária imóvel não surte efeitos frente ao comprador. Recurso desprovido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2115782-21.2023.8.26.0000; Relator (a): Francisco Loureiro; 1ª Câmara de Direito Privado; j. 16/06/2023)

Do exposto, pelo meu voto, nego provimento.

CÉSAR PEIXOTO

Relator