



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000400289

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2055677-10.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante PICK MONEY COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS S.A., são agravados MARIA DO ALIVIO BONFIM CASTORINO e GABRIEL BONFIM CASTORINO.

ACORDAM, em 4ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator(a), que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA (Presidente), MAURICIO VELHO E VITOR FREDERICO KÜMPEL.

São Paulo, 24 de abril de 2025.

CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA

Relator

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Agravo de Instrumento nº 2055677-10.2025.8.26.0000

Agravante: Pick Money Companhia Securitizadora de Créditos Financeiros S.a.

Agravados: Maria do Alivio Bonfim Castorino e Gabriel Bonfim Castorino

Interessados: Momentum Empreendimentos Imobiliários Ltda e J17 Sociedade de Crédito Direto S/A

Comarca: São Paulo

Voto nº 7898

EMENTA: DIREITO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. RESCISÃO CONTRATUAL. CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO. TUTELA DE URGÊNCIA. PROVIMENTO.

I. Caso em Exame

Agravo de instrumento contra decisão que deferiu parcialmente tutela de urgência para suspender exigibilidade das parcelas de contrato de mútuo vinculado a compra e venda de imóvel.

II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em verificar a adequação da suspensão da exigibilidade das parcelas do contrato de mútuo, considerando a autonomia da Cédula de Crédito Bancário e a necessidade de instrução probatória para alegações de simulação.

III. Razões de Decidir 3. A Cédula de Crédito Bancário é autônoma e abstrata, não sendo afetada por vícios do contrato subjacente, especialmente em relação ao endossatário. 4. Alegações de simulação e conluio demandam prova e contraditório, não sendo presumíveis para concessão de tutela de urgência.

IV. Dispositivo e Tese 5. Agravo de instrumento provido para reformar decisão e indeferir suspensão da exigibilidade das parcelas do contrato. Tese de julgamento: 1. A autonomia da Cédula de Crédito Bancário impede que vícios do contrato subjacente afetem sua exigibilidade. 2. A suspensão da exigibilidade das parcelas requer demonstração clara dos requisitos de urgência, não presentes no caso.

Legislação Citada:

Código de Processo Civil, art. 300, 373, I.

Lei nº 10.931/2004.

Cuida-se de agravo de instrumento manejado contra decisão proferida que, nos autos da ação de rescisão contratual c/c restituição de

quantias pagas, deferiu parcialmente a tutela de urgência para suspender a exigibilidade das parcelas vencidas e vincendas alusivas ao negócio jurídico objeto da demanda.

Atribuiu-se efeito suspensivo ao recurso.

Manifestaram-se os agravados, pelo desprovimento.

É o relatório.

O recurso merece provimento.

De início, cumpre observar que a concessão da tutela provisória de urgência, nos termos do art. 300 do Código de Processo Civil, está condicionada à demonstração da probabilidade do direito e do perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo. Tratando-se de medida de cognição sumária e provisória, o juízo de probabilidade deve ser feito com prudência e moderação, evitando-se prejuízos de difícil reparação às partes.

No caso em análise, a documentação acostada aos autos evidencia a existência de dois negócios jurídicos distintos: (i) o contrato de compra e venda firmado entre os agravados e a empresa Momentum Empreendimentos Imobiliários Ltda., cujo pagamento foi efetuado à vista; e (ii) o contrato de mútuo, materializado pela Cédula de Crédito Bancário nº 316.7.653/01, celebrado entre os agravados e a instituição financeira J17, com garantia de alienação fiduciária dos direitos aquisitivos do imóvel, posteriormente endossado à agravante.

A operação estruturada é comum no mercado imobiliário: o adquirente, ao invés de pagar diretamente em prestações à incorporadora ou loteadora, obtém financiamento junto a uma instituição financeira, que

transfere o montante integral à vendedora, passando o adquirente a ser devedor da instituição financeira, que, por sua vez, pode securitizar o crédito, transferindo-o a um terceiro, como ocorreu no caso dos autos.

A Cédula de Crédito Bancário, regida pela Lei nº 10.931/2004, constitui título de crédito caracterizado pela autonomia e abstração, o que significa que as obrigações nela expressas não se confundem com o negócio subjacente que lhe deu origem. Por esse motivo, eventuais vícios no contrato de compra e venda não afetam, em princípio, a validade e a eficácia do título de crédito, principalmente em relação ao endossatário, que não participou do negócio originário.

Não se desconhece a alegação dos agravados quanto à suposta simulação entre as empresas envolvidas, tampouco a aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor às relações contratuais em questão. Todavia, tais matérias demandam cognição exauriente e contraditório pleno, incompatíveis com a via estreita da tutela provisória.

Registre-se que o ônus da prova quanto à existência de simulação ou conluio recai sobre os agravados, por se tratar de fato constitutivo de seu direito, nos termos do art. 373, I, do CPC. As alegações de que não houve transferência efetiva de valores entre a J17 e a Momentum, bem como a suposta fragilidade do endosso, são questões que dependem de instrução probatória adequada, não podendo ser presumidas para fins de concessão de tutela de urgência.

Ademais, o Tema 1095 do STJ, invocado pelos agravados, não se aplica diretamente ao caso, pois trata da rescisão de contratos de compra e venda com pacto de alienação fiduciária em garantia, hipótese distinta da presente, que envolve cédula de crédito bancário com garantia fiduciária.

Nesse cenário, a suspensão da exigibilidade das parcelas



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

vencidas e vincendas inibe a titular do crédito de exercer o direito de cobrar os respectivos valores, em evidente prejuízo ao regular exercício de seu direito, sem que estejam suficientemente demonstrados os requisitos necessários para o deferimento da medida de urgência.

Diante dessas circunstâncias, deve ser reformada a decisão agravada, restabelecendo-se a exigibilidade das parcelas do empréstimo, ressalvada a possibilidade de reanálise da questão pelo juízo de origem após a instrução probatória.

Ante o exposto, voto pelo provimento do agravo de instrumento para reformar a decisão agravada e indeferir o pedido de tutela de urgência consistente na suspensão da exigibilidade das parcelas vencidas e vincendas do contrato.

CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA
Relator