



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
7ª Câmara de Direito Privado

Registro: 2025.0000399875

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2111861-83.2025.8.26.0000, da Comarca de Brodowski, em que são agravantes MANUELA DA COSTA SOUSA e FRANCIELE CRISTINA DOS SANTOS, é agravado LOTEAMENTO JARDIM FORTALEZA BRODOWSKI SPE 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), ADEMIR MODESTO DE SOUZA E LUIZ ANTONIO COSTA.

São Paulo, 25 de abril de 2025.

LIA PORTO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2111861-83.2025.8.26.0000

Relatora: **LIA PORTO**

Órgão Julgador: **7ª Câmara de Direito Privado**

Comarca: Brodowski

Agravante(s): **Manuela da Costa Sousa e outro**

Agravado(a)(s): **Loteamento Jardim Fortaleza Brodowski Spe Ltda**

Voto nº 8882

DIREITO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. RESCISÃO DE CONTRATO. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em Exame.

Agravo de instrumento interposto contra decisão que indeferiu tutela provisória em ação de rescisão de contrato, mantendo a cobrança do débito. Os agravantes alegam que a manutenção das cobranças os coloca em desvantagem excessiva e que não possuem condições de arcar com o débito, reconhecendo o inadimplemento.

II. Questão em Discussão

Verificar a presença dos requisitos para concessão da tutela provisória de urgência, considerando a alegação de desvantagem excessiva e a impossibilidade de arcar com o débito.

III. Razões de Decidir

Em sede de agravo de instrumento, a análise é sumária, sem profundidade probatória. Não estão presentes os requisitos para a tutela provisória, pois não foi comprovada a probabilidade do direito. Diante do contrato com registro de alienação fiduciária, o inadimplemento atrai a aplicação do procedimento previsto na Lei nº 9.514/97.

IV. Dispositivo e Tese

RECURSO DESPROVIDO.

Tese de julgamento: 1. A tutela provisória de urgência requer elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano. 2. A ausência de comprovação desses elementos impede a concessão da tutela.

Trata-se de agravo de instrumento interposto pelos autores contra a r. decisão de fls. 88/90 que, nos autos da Ação de Rescisão de Contrato, indeferiu a tutela provisória, mantendo a

cobrança do débito.

Os agravantes pugnam pela reforma da decisão, sustentado que estão presentes os requisitos da tutela provisória, que o imóvel foi adquirido mediante alienação fiduciária registrada em cartório, que a Lei nº 9.514/97 prevê hipóteses específicas para a consolidação da propriedade, que a manutenção das cobranças colocará os agravantes em desvantagem excessiva, que não possuem condições de arcar com o débito, que o inadimplemento é incontroverso.

Benefício da justiça gratuita concedido em fls. 88.

Ausente oposição ao julgamento virtual.

Ausente contraditório.

Dispensadas as diligências do art. 1011, o recurso reúne condições de imediato julgamento.

É o relatório.

O recurso não merece provimento.

De início, importante ressaltar que, em sede de agravo de instrumento envolvendo tutela provisória, este Juízo se encontra em plano de cognição sumária, sem profundidade probatória e sem entrar no mérito processual.

Além disso, por economia processual e celeridade, não se faz necessária a intimação do agravado (art. 277 do CPC), tendo em vista a ausência de prejuízo e a maturidade da causa para decisão.

A tutela provisória de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano (tutela satisfativa) ou o risco ao resultado útil do processo (tutela cautelar), nos termos do art. 300 do CPC.

No caso dos autos, não estão presentes os requisitos autorizadores da tutela provisória, por ora. Os agravantes não comprovaram o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.

Não há sinais de que a continuidade da cobrança das parcelas vincendas poderá prejudicar irremediavelmente os autores, atacando o seu próprio sustento.

Eventual consolidação da propriedade do bem, com venda posterior em leilão, eventualmente saldará o débito dos agravantes, sem prejuízos maiores.

Conforme documentos de fls. 36/39, os agravantes adquiriram o imóvel mediante alienação fiduciária. Entretanto, deixaram de pagar 4 parcelas.

Os agravantes reconheceram o inadimplemento, razão pela qual é atraída a aplicação do procedimento previsto na Lei nº 9.614/97, com a notificação para purgação da mora, a consolidação da propriedade e o leilão extrajudicial.

Não há espaço para a suspensão da cobrança das parcelas vencidas e vincendas, por ora, devendo ser conduzido o procedimento sob o manto da Lei nº 9.614/97.

Nesse caminho, já decidiu esse Eg. Tribunal:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIA. Rescisão contratual CUMULADA COM DEVOLUÇÃO DE QUANTIAS PAGAS. Insurgência contra a decisão que deferiu a tutela de urgência para suspender a exigibilidade das parcelas vincendas, inclusive o encaminhamento os dados do contrato para apontamento perante os órgãos de proteção ao crédito. A existência de pacto de alienação fiduciária não é, em princípio, impeditivo à concessão da tutela de urgência nos moldes pleiteados, levando em conta que se trata de contratos coligados (compra e venda e financiamento). Abstenção de inscrição do devedor em cadastro de inadimplentes, a fim de evitar risco de grave ou difícil reparação ao agravante. Possibilidade. Artigo 300 do Código de Processo Civil. Não é possível, contudo, impedir a agravante de cobrar as parcelas acordadas contratualmente, tendo em vista que ordem nesse sentido impediria o livre acesso ao Judiciário, contrariando o inciso XXXV do artigo 5º, da Constituição Federal. Recurso parcialmente provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2093163-97.2023.8.26.0000; Relator (a): J.B. Paula Lima; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Foro de Nova Odessa - 2ª Vara Judicial; Data do Julgamento: 01/06/2023; Data de Registro: 01/06/2023)

No mesmo caminho, já decidiu essa C. Câmara:

PROCESSO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. TUTELA DE URGÊNCIA. AUSÊNCIA DOS REQUISITOS. 1. No que diz respeito à probabilidade do direito, assiste razão à parte agravante quanto à existência de precedentes admitindo a concessão de liminar em ações de rescisão unilateral de compromisso de compra e venda suspendendo a exigibilidade da obrigação. 2. Ocorre que, no caso em apreço, a causa de pedir não descreve a celebração de

promessa de compra e venda, mas de compra e venda de lote de terreno, oferecido em garantia fiduciária, daí a reduzida probabilidade do direito. 3. Recurso improvido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2285311-72.2022.8.26.0000; Relator (a): Ademir Modesto de Souza; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de Votuporanga - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 05/12/2022; Data de Registro: 05/12/2022)

Tratando-se de compromisso de compra e venda de bem imóvel com garantia de alienação fiduciária registrada na matrícula imobiliária, a extinção do contrato deve observar a Lei nº 9.514/97.

No caso, a probabilidade do direito não está presente, diante da controvérsia envolvendo a causa da rescisão do contrato, exigindo maior amplitude cognitiva.

Nos termos do §1º do art. 23 da Lei 9514/97, “*com a constituição da propriedade fiduciária, dá-se o desdobramento da posse, tornando-se o fiduciante possuidor direto e o fiduciário possuidor indireto da coisa imóvel*”.

Ainda, em decorrência do plano cognitivo, não se pode concluir, nesta fase processual, que existe culpa da vendedora pela rescisão do contrato. Conforme a r. decisão agravada:

“a relação contratual deve ser regida pela Lei nº 9.614/97 e eventual inadimplemento do comprador acarreta a resolução da propriedade fiduciária na forma prevista em seus artigos 26 e 27, afastada a incidência do Código de Defesa do Consumidor.”.

Não se trata, no caso, de uma promessa de compra e

venda ou uma compra e venda a prazo, mas sim de um contrato de mútuo com garantia real, de modo que a rescisão contratual, a pedido da parte, não segue a mesma regra.

Tendo a escritura tal natureza, é certo que houve a transmissão da propriedade do imóvel e a constituição de alienação fiduciária em favor do agravado, passando a relação, a partir desse momento, a ser regulada pelas regras dispostas na Lei n. 9.514/97.

Referido contrato não se resolve, mas se executa a garantia.

Em outras palavras, cabe ao credor tão somente a execução do preço financiado, mediante excussão do imóvel vinculado ao crédito garantido por propriedade fiduciária.

Não se fala, no caso, em promessa de compra e venda, nem negócio compromissado, tampouco em instrumento particular não registrado, passível, em tese, de retratação. Existe, ao revés, compra e venda já formalizada, perfeita e acabada, não comportando desfazimento.

Os agravantes efetivamente adquiriram a coisa e tem subsistente a obrigação de pagar o restante do preço descrito no contrato – que, a propósito, não padece de nenhuma alegação de nulidade.

Dessume-se da inicial originária, tão somente, que o requerente não tem mais interesse em manter o negócio, diante da suposta incapacidade econômica.

A intenção, portanto, é que diante do inadimplemento dos

agravantes, querem, à força, restituir a coisa ao vendedor.

Se economicamente não convém aos agravantes a continuidade dos pagamentos, devem eles promover a venda particular do imóvel e, com seu produto, quitar a alienação fiduciária, retendo consigo o restante.

O Colendo Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do REsp 1891498/SP, provido por unanimidade, originário do Tema 1095 de recursos repetitivos, sob relatoria do Eminentíssimo Ministro Marco Buzzi, fixou tese no sentido de que a cláusula de alienação fiduciária produz efeitos se o contrato for levado a registro na matrícula do imóvel. Vejamos:

1.1. 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.

No caso, a alienação fiduciária foi registrada no contrato, o inadimplemento é incontroverso e há procedimento para constituição da mora. Por isso, o pedido de tutela de urgência não merece deferimento, por ora, diante da necessidade de observância da Lei de Alienação Fiduciária.

Ademais, ressalte-se que os direitos discutidos são de ordem patrimonial, razão pela qual a dilação da análise não acarretará danos irreversíveis à parte.

Assim já decidiu essa C. Câmara:

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Ação de rescisão contratual c/c restituição de valores – Recurso contra decisão que indeferiu tutela de urgência para suspender o pagamento das parcelas vencidas e vincendas, e determinar que as rés não anotem o nome dos autores em cadastro negativo – Contrato com cláusula de alienação fiduciária registrado na matrícula do imóvel – Aplicação do Tema 1095 do C. STJ – Propriedade que se consolidou em nome da credora fiduciária – Tutela indeferida – RECURSO DESPROVIDO. (TJSP; Agravo de Instrumento 2285932-69.2022.8.26.0000; Relator (a): Fernando Reverendo Vidal Akaoui; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de Pereira Barreto - 1ª Vara Judicial; Data do Julgamento: 19/07/2023; Data de Registro: 19/07/2023)

Logo, conforme já dito, uma vez perfeito e acabado o contrato de compra e venda, não há que se falar em possibilidade de resilição, preservando seus efeitos de aquisição da propriedade por parte da devedora fiduciária, salvo se, havendo inadimplemento das parcelas, houver consolidação da propriedade para a credora.

Não há espaço, por enquanto, para sustar a exigibilidade das parcelas, pois constituem pagamentos da venda já efetivada e que devem ser honrados, sob pena de descredibilizar a séria sistemática da Lei nº 9.514/97, que por sinal viabiliza a democratização da aquisição do imóvel próprio no país.

De rigor, portanto, o indeferimento da tutela provisória, mantendo a obrigação dos agravantes em darem continuidade ao pagamento das parcelas do preço, sob pena de consolidação da propriedade fiduciária à credora.

Cumprе ressaltar que eventual aprofundamento cognitivo, com o contraditório e a dilação probatória, poderá ensejar na alteração de entendimento.

Por fim, diante da ausência dos requisitos autorizadores, indefiro o pedido de efeito ativo, já que inexistente probabilidade de provimento recursal e risco ao resultado útil do recurso.

Ante todo o exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

Para viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e especial, considero prequestionada a matéria, evitando-se a interposição de embargos de declaração com esta única e exclusiva finalidade, observando o pacífico entendimento do STJ de que desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida (EDROMS 18205/SP, Min. Felix Fischer, DJ de 08/05/2006). Àqueles manifestamente protelatórios aplicar-se-á a multa prevista no art. 1.026, §§ 2º e 3º, do CPC.

LIA PORTO
Relatora
Assinatura Digital