



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000409229

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento n. 2066420-79.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante PICK MONEY COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS S.A., são agravados JOSÉ DONIZETE GOMES e FLAVIA CAETANO NERES.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 21ª 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 Excelentíssimos Desembargadores PAULO ALCIDES (Presidente sem voto), DÉCIO RODRIGUES E FÁBIO PODESTÁ.

São Paulo, 28 de abril de 2025.

MIGUEL PETRONI NETO

Relator

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto nº 49048

Agravo de Instrumento nº 2066420-79.2025.8.26.0000

Comarca de São Paulo

Agravante: **PICK MONEY COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS
FINANCEIROS S/A**

Agravados: **JOSÉ DONIZETE GOMES E OUTRO**

Interessados: **RVM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. E OUTRA**

Juiz(a) de Direito: Renata Barros Souto Maior Baião

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. TUTELA DE URGÊNCIA. RECURSO NÃO PROVIDO.

I. Caso em Exame

1. Recurso de agravo de instrumento interposto contra decisão que deferiu tutela de urgência para suspender cobranças e inscrições em órgãos de proteção ao crédito referentes a imóveis, permitindo suas transações pela requerida.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em verificar a presença dos requisitos para concessão da tutela de urgência, quais sejam, a probabilidade do direito e o perigo de dano.

III. Razões de Decidir

3. A probabilidade do direito dos autores é evidenciada pela possibilidade de rescisão do contrato de compra e venda de imóvel, mesmo em caso de inadimplência, conforme entendimento da Súmula nº 1 do Tribunal de Justiça.

4. O perigo de dano é caracterizado pela onerosidade excessiva ao consumidor e pelo prejuízo decorrente da inscrição em órgãos de proteção ao crédito.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso desprovido.

Tese de julgamento: 1. O compromissário comprador inadimplente pode pedir a rescisão do contrato e recuperar quantias pagas. 2. A tutela de urgência pode ser concedida para evitar onerosidade excessiva e prejuízo ao crédito do consumidor.

Legislação Citada:

- Código de Processo Civil, art. 300.
- Código Civil, art. 1.364.

Jurisprudência Citada:

- TJSP, Apelação Cível nº 1045528-41.2017.8.26.0100, Rel. Piva Rodrigues, 9ª Câmara de Direito Privado, j. 03/10/2020.
- TJSP, Apelação Cível nº 1027070-65.2016.8.26.0114, Rel. José Aparicio Coelho Prado Neto, 9ª Câmara de Direito Privado, j. 13/03/2018.
- TJSP, Agravo de Instrumento nº 2383150-29.2024.8.26.0000, Rel. Vivinai Nicolau, 3ª Câmara de Direito Privado, j. 04/08/2025.
- TJSP, Agravo de Instrumento nº 2330379-74.2024.8.26.0000, Rel. Cláudio Godoy, 1ª Câmara de Direito Privado, j. 12/04/2024.

1. Cuida-se de recurso de agravo de instrumento interposto em razão da r. decisão copiada a fls. 422/425 (autos principais), que deferiu o pedido de tutela de urgência para determinar que a requerida suspenda quaisquer cobranças e eventuais inscrições em órgãos de proteção ao



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

crédito referentes ao imóvel objeto da demanda, com liberação do bem para a requerida comercializá-lo, no prazo de quinze dias.

Sustenta a agravante que não estão presentes os requisitos da tutela de deferida. Argumenta que nenhuma das parcelas do empréstimo foi paga pelos autores, sendo que estão inadimplentes desde 15/08/2024, e que os itens 6 e 7 da CCB preveem que, no caso de atraso superior a 30 dias, ocorre o vencimento antecipado da dívida e a execução da garantia, mediante a venda do bem, nos termos do art. 1.364 do CC.

Recurso recebido e processado sem atribuição de efeito suspensivo (fls. 255/259) e respondido (fls. 262/305), manifestando-se os agravados pela manutenção da decisão recorrida.

É o relatório.

2. O agravo tem como propósito a reforma da decisão a seguir transcrita:

"Vistos. Requer o demandante a concessão de tutela de urgência para suspender as cobranças relativas ao imóvel objeto da demanda, bem como suspender eventuais inserções do nome da parte autora em órgãos de proteção ao crédito e ainda, declarar a rescisão contratual e liberação da unidade para comercialização pela requerida. O art. 300 do Código de Processo Civil preceitua que concessão da tutela antecipada demanda a existência de dois requisitos cumulativos: a probabilidade do direito e o perigo de dano. No caso em tela, verifico estarem presentes os requisitos para concessão da medida pleiteada. Se a parte autora pretende seja rescindido o contrato objeto do presente feito, não faz sentido obrigá-la a continuar adimplindo as parcelas e valores decorrentes da avença, configurando a probabilidade do direito quanto aos pedidos. De outro lado, o perigo de dano deve ser analisado quanto a cada pedido. No que pertine à suspensão de cobranças, a caracterização se dá pela possibilidade de desnecessário agravamento da situação econômica da requerente. No pedido de suspensão de anotações efetuadas, o perigo de dano deriva do abalo de crédito que a inscrição do nome da parte autora no rol dos órgãos de proteção ao crédito

pode proporcionar. Salienta-se que a abstenção de envio do nome da parte autora aos cadastros de inadimplentes não trará prejuízo irreversíveis à parte ré. Por derradeiro, a liberação da unidade para comercialização pela parte requerida é mero desdobramento lógico do desfazimento do negócio de compra e venda. Outrossim, assentou-se a jurisprudência do Eg. Tribunal de Justiça de São Paulo: Apelação Cível. Compromisso de compra e venda. Ação de resolução contratual c/c restituição de valores. Ação de rescisão contratual cumulada com pedido de restituição integral de valores pagos e tutela de urgência (processo nº 1045528-41.2017.8.26.0100) e ação declaratória de rescisão de instrumento particular de compromisso de compra e venda c/c pedido liminar/tutela antecipada para liberação da unidade para comercialização (processo nº 1041493-38.2017.8.26.0100) - resolução do contrato e restituição parcial dos valores pagos. Inconformismo por parte dos compromissários compradores/consumidores. Acolhimento. Não há como responsabilizar os compromissários compradores pelo desfazimento do negócio - diante da paralisação das obras por aproximadamente um ano e ausência de informação certa sobre a conclusão do empreendimento, justificado o temor dos consumidores quanto ao cumprimento das obrigações assumidas pelas fornecedoras. Resolução do contrato por culpa exclusiva das fornecedoras - descumprimento da obrigação de entregar o imóvel na data prevista no contrato (o que se pôde antecipar diante dos fatos narrados) e do direito à informação garantido pelo CDC - devolução integral dos valores pagos (Súmula nº 543 do STJ). Sentença reformada. Recurso de apelação provido.(TJSP; Apelação Cível 1045528-41.2017.8.26.0100; Relator (a): Piva Rodrigues; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 33ª Vara Cível; Data do Julgamento: 10/03/2020; Data de Registro: 11/03/2020) E também: APELAÇÃO - Ação de Rescisão Contratual c.c Restituição de Valores Pagos - Contrato de Compromisso de Venda e Compra de Unidade Autônoma - Pretensão de rescindir o contrato e recebimento de 90% do montante pago - Sentença de parcial procedência para declarar a rescisão do contrato, determinar a liberação imediata do imóvel para comercialização, e condenar a ré a devolver a importância equivalente a 80% dos valores pagos - Inconformismo das partes - Da ré: Alegando a impossibilidade de desfazimento do



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

negócio em razão da existência de cláusula expressa de irretratabilidade e irrevogabilidade - Descabimento - Existência de cláusula contratual de irretratabilidade e irrevogabilidade que não tem o condão de impedir o desfazimento do negócio - Compromissário comprador que não pode ser obrigado a permanecer vinculado à negócio em que não possui mais interesse, em manifesto confronto com o preceito da boa-fé que deve nortear as relações contratuais regidas pelo Código de Defesa do Consumidor, como na hipótese dos autos - Aplicação da cláusula contratual resolutiva que é notoriamente abusiva por implicar em retenção de parte substancial do valor pago - Do autor, pugnando pela revogação da tutela de urgência que liberou o imóvel "sub judice" para comercialização, na medida em que tal pedido não foi formulado pela ré - Descabimento - Liberação do imóvel para comercialização que é mero desdobramento lógico do desfazimento do negócio de compra e venda, não havendo se falar em julgamento extra petita - Sentença que, todavia, deve ser reformada para estabelecer que o montante a ser restituído deve ser corrigido pela Tabela Prática do TJ/SP desde o desembolso, com a incidência de juros de mora de 1% ao mês contados a partir do trânsito em julgado - Honorários sucumbenciais que devem ser carreados exclusivamente à empresa ré, que deu causa à interposição da ação - Recursos providos em parte. (TJSP; Apelação Cível 1027070-65.2016.8.26.0114; Relator (a): José Aparicio Coelho Prado Neto; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro de Campinas - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 13/03/2018; Data de Registro: 27/03/2018) Ante o exposto, DEFIRO a tutela de urgência pleiteada para determinar que a requerida suspenda quaisquer cobranças e eventuais inscrições em órgãos de proteção ao crédito referentes imóvel, objeto da presente demanda, com liberação do bem para a requerida comercializá-lo, no prazo de 15 dias úteis. Deixo de fixar multa cominatória ante a ausência de elementos hábeis a comprovar a recalcitrância da requerida. A presente decisão servirá, por cópia assinada digitalmente, como OFÍCIO, que, juntamente com cópia dos seguintes documentos: contrato de compra e venda (fls. 108/114) e cédula de crédito bancário (fls. 115/118), poderão ser protocolizados diretamente pelo patrono da parte autora perante a requerida, por medida de celeridade, comprovando-se o protocolo no prazo de 5 (cinco) dias.



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Deixo para momento oportuno a análise da conveniência da audiência de conciliação (CPC, art.139, VI e Enunciado nº 35 da ENFAM: "Além das situações em que a flexibilização do procedimento é autorizada pelo art. 139, VI, do CPC/2015, pode o juiz, de ofício, preservada a previsibilidade do rito, adaptá-lo às especificidades da causa, observadas as garantias fundamentais do processo"). Cite-se e intime-se a parte ré para contestar o feito no prazo de 15 (quinze) dias úteis. A ausência de contestação implicará revelia e presunção de veracidade da matéria fática apresentada na petição inicial. Tratando-se de processo eletrônico, em prestígio às regras fundamentais dos artigos 4º e 6º do CPC fica vedado o exercício da faculdade prevista no artigo 340 do CPC. Carta de citação segue vinculada automaticamente à esta decisão. O art. 248, § 4º, do CPC prevê que "nos condomínios edilícios ou nos loteamentos com controle de acesso, será válida a entrega do mandado a funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência, que, entretanto, poderá recusar o recebimento, se declarar, por escrito, sob as penas da lei, que o destinatário da correspondência está ausente." Em decorrência, poderá ser considerada válida a citação se o AR for assinado pela pessoa responsável pelo recebimento da correspondência. Nos próximos peticionamentos, atente-se o advogado para a UTILIZAÇÃO DAS NOMENCLATURAS E CÓDIGOS CORRETOS, para garantia de maior celeridade na tramitação e apreciação prioritária de pedidos urgentes. Int.".

O recurso não comporta provimento.

O artigo 300 do Código de Processo Civil prevê que a tutela de urgência será deferida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito alegado e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo. O juízo é de probabilidade do direito porque se trata de cognição sumária.

Assim, tanto para a tutela cautelar como para a tutela antecipada, espécies de tutela de urgência, exige-se o convencimento do juiz a respeito da existência de elementos que evidenciem a probabilidade do direito alegado e o perigo na demora.



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

No caso concreto, os autores postularam a rescisão do compromisso de compra e venda de imóvel celebrado com a corré “RVM”, sob o fundamento de que deixaram de reunir condições de levar o negócio adiante, em razão do reajuste do valor das prestações mensais.

Evidencia-se, portanto, neste início de conhecimento da causa, a probabilidade do direito dos autores, que podem pleitear a rescisão do contrato, conforme entendimento da Súmula nº 1 deste E. Tribunal de Justiça: *“O compromissário comprador de imóvel, mesmo inadimplente, pode pedir a rescisão do contrato e reaver as quantias pagas, admitida a compensação com gastos próprios de administração e propaganda feitos pelo compromissário vendedor, assim como com o valor que se arbitrar pelo tempo de ocupação do bem.”*

Ainda, como os compradores desistentes têm direito à devolução parcial dos valores pagos, consoante Súmula 543 do STJ, a eventual cobrança das parcelas pode configurar onerosidade excessiva ao consumidor, que não pretende mais continuar com o negócio.

Acrescente-se também que a possibilidade de inscrição do nome em órgãos de proteção ao crédito acarreta evidente prejuízo aos autores, tendo em vista que sofrerá as consequências da publicidade negativa, em razão do contrato cuja rescisão é por ele pretendida.

Por outro lado, a medida não traz qualquer risco à agravante, dada a possibilidade da reversão dos efeitos da decisão, a qualquer tempo.

E, embora a vendedora tenha cedido o direito de cobrança das parcelas do preço do imóvel à corré “BMP”, não se vislumbra a possibilidade de manutenção da exigibilidade das prestações, ou de negativação do nome do autor em razão de tais cobranças.

Nesse sentido:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL. Ação de rescisão contratual c.c. restituição de valores pagos. Decisão agravada que deferiu a tutela de urgência para suspender a exigibilidade das parcelas do preço do imóvel objeto da demanda, bem como para proibir a requerida de inscrever o



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

nome do autor em cadastros de proteção ao crédito. Inconformismo. Não acolhimento. Não obstante a cessão do direito de cobrança das parcelas pela vendedora, não se vislumbra a possibilidade de manutenção da exigibilidade das prestações, ou de negativação do nome do autor em razão de tais cobranças. Decisão confirmada. NEGADO PROVIMENTO AO RECURSO. (Agravado de instrumento nº 2383150-29.2024.8.26.0000, 3ª Câmara de Direito Privado, Relator Desembargador VIVINAI NICOLAU, 08/04/2025).”.

“Agravado de instrumento. Tutela provisória. Sustação de exigibilidade de parcelas do preço de aquisição de lote e vedação à negativação. Perigo de demora evidenciado. Financiamento do preço, com garantia fiduciária não levada a registro, e imediata de cessão do crédito a empresa securitizadora. Dados indicativos, por ora, de aparente simulação ou, quanto menos, atuação em cadeia, mediante contratos coligados. Quadro que, portanto, não afasta, em tese, a aplicação do CDC, particularmente em seus artigos 53 e 54-F. Decisão mantida. Recurso desprovido.” (Agravado de instrumento nº 2330379-74.2024.8.26.0000, 1ª Câmara de Direito Privado, Relator Desembargador CLAUDIO GODOY, 04/12/2024).

Mostra-se viável, portanto, a concessão da tutela provisória de urgência, até o julgamento final do feito.

Ante o exposto, **nega-se** provimento ao recurso.

MIGUEL PETRONI NETO

Relator