



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000418532

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2368811-65.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, é agravada CHARLENE MARQUES SERRÃO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª 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 ALVARO PASSOS (Presidente sem voto), JOSÉ CARLOS FERREIRA ALVES E JOSÉ JOAQUIM DOS SANTOS.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

FERNANDO MARCONDES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Agravo de Instrumento nº 2368811-65.2024.8.26.0000

Agravante: Momentum Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Agravada: Charlene Marques Serrão

Interessada: J17 Sociedade de Crédito Direto S/A

Comarca: São Paulo - 43ª Vara Cível do Foro Central

Processo de Origem: 1159122-86.2024.8.26.0100

Magistrado de origem: Paulo Rogério Santos Pinheiro

Voto nº 12775

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. COMPRA E VENDA. RESCISÃO CONTRATUAL. TUTELA DE URGÊNCIA. SUSPENSÃO DE EXIGIBILIDADE DE PARCELAS. NEGATIVAÇÃO. **NÃO PROVIMENTO.**

I. CASO EM EXAME

1. Ação de rescisão de contrato cumulada com pedido liminar, onde se deferiu parcialmente tutela de urgência para suspender a exigibilidade das parcelas e encargos vincendos sobre imóvel, impedindo a inclusão do nome da compradora em órgãos de proteção ao crédito.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão consiste em verificar a adequação do deferimento da tutela provisória que suspendeu a exigibilidade do débito contratual e impediu a negativação do nome da demandante.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A tutela provisória de urgência foi concedida com base na probabilidade do direito e no risco de dano, conforme art. 300 do CPC, considerando a manifestação de vontade da agravada pela rescisão contratual.

4. Existindo a probabilidade do direito e desejando a compradora rescindir a avença, é possível acolher pedido de tutela de urgência autorizando a suspensão da exigibilidade das parcelas e vedar a inscrição do nome nos cadastros de proteção ao crédito.

IV. DISPOSITIVO E TESE

5. Recurso desprovido.

Tese de julgamento: “1. A suspensão da exigibilidade das parcelas é justificada pela manifestação de vontade do agravado em rescindir o contrato. 2. A tutela provisória é necessária para evitar dano à parte agravada, garantindo o equilíbrio contratual até a decisão de mérito.”

Legislação citada:

Código de Processo Civil, art. 300.

Jurisprudência citada:

TJSP, Agravo de Instrumento nº 2140476-20.2024.8.26.0000, Rel. Corrêa Patiño, j. 22/08/2024.

TJSP, Agravo de Instrumento 2349516-42.2024.8.26.0000, Rel. Corrêa Patiño, j. 27/11/2024.

TJSP, Agravo de Instrumento 2270782-14.2023.8.26.0000, Rel. José Joaquim dos Santos, j. 27/10/2023.

1. Trata-se de agravo instrumento interposto contra r. decisão (**fls. 70/71 dos autos de origem**), pela qual deferiu-se parcialmente tutela de urgência, nos seguintes termos:

“Trata-se de ação de rescisão contratual, na qual a parte autora alega ter adquirido lote em empreendimento imobiliário da requerida Momentum, porém, não tendo condições de prosseguir com o pagamento das parcelas, pleiteia pela rescisão do contrato firmado entre as partes. Nesse sentido, requer a concessão de tutela de urgência para que seja determinada a suspensão da cobrança das parcelas vencidas e vincendas do contrato, devendo as requeridas se absterem de incluir a autora em cadastro de inadimplentes, bem como que a requerida Momentum arque com as despesas do imóvel. O Código de Processo Civil elenca, em seu art. 300, como requisitos da tutela de urgência, a probabilidade de direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo. Em cognição sumária, há plausibilidade no direito invocado à suspensão da exigibilidade das obrigações contratuais vincendas, assumidas pelo compromissário comprador. Nesse sentido, o Enunciado da Súmula nº 1 do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo dispõe o seguinte: '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'. O risco de dano potencial é presumido, uma vez que o inadimplemento pode acarretar restrição financeira em prejuízo do comprador. Assim sendo, presentes os requisitos para concessão da tutela de urgência, com fundamento no art. 300 do Novo Código de Processo Civil, defiro a tutela provisória para suspender a exigibilidade das prestações vincendas, referentes ao Lote 15, quadra CD, do empreendimento 'RIVIERA DE SANTA CRISTINA I' , localizado no município de Arandu (SP), abstendo-se a requerida de promover a inscrição do nome da parte autora no cadastro de proteção ao crédito, sob pena de multa de R\$ 5.000,00, a cada descumprimento."

A correquerida Momentum agrava, aduzindo, em síntese: **(I)** impossibilidade de rescisão de contrato quitado; **(II)** subsiste a responsabilidade da agravada em relação ao empréstimo contraído, pois os direitos aquisitivos do lote foram transferidos para terceiro em garantia fiduciária; **(III)** a tutela de urgência foi concedida de forma prematura e equivocada, pois não há elementos que evidenciem a probabilidade do direito da agravada.

Indeferido o efeito suspensivo (**fls. 193/194**). O recurso foi bem processado, com apresentação de contraminuta (**fls. 197/200**).

É o relatório.

2. O recurso não comporta provimento.

Cuida-se o presente de agravo com pedido de atribuição de efeito suspensivo interposto por MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., buscando a reforma da r.

decisão proferida nos autos da ação de rescisão contratual c/c restituição de valores ajuizada por CHARLENE MARQUES SERRÃO, que deferiu parcialmente a tutela de urgência para suspender a exigibilidade do débito contratual, obstando cobranças e negativação do nome da demandante.

A controvérsia está restrita ao acerto ou não do deferimento da tutela provisória, sendo descabida, neste momento processual, uma análise aprofundada do tema, sob pena de se antecipar o julgamento do mérito.

Como cediço, a tutela provisória de urgência consiste no deferimento imediato da pretensão reclamada na petição inicial, de modo que sua concessão demanda a existência de elementos que evidenciem a probabilidade do direito reclamado, além da demonstração do perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo, nos termos art. 300 do CPC.

Embora, o caso envolva a aquisição de imóvel (unidade em condomínio edilício) por meio de alienação fiduciária em garantia, cujo regramento próprio de execução da dívida não permite a rescisão contratual, não se verifica, ao menos nesse momento, a inscrição da referida garantia no Cartório Imobiliário, o que permite a incidência do Código de Defesa do Consumidor e, em consequência, a rescisão contratual com a devolução dos valores.

Nesse sentido:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação de rescisão contratual com pedido de restituição de valores pagos. Insurgência da Corrê Pick Money Companhia Securitizadora de Créditos contra decisão que, dentre outras deliberações, concedeu parcialmente a liminar requerida pelo Agravado,

determinando a suspensão dos pagamentos mensais sem que as compromissárias vendedoras e demais requeridas promovam a comunicação aos órgãos de proteção ao crédito, sob pena de multa diária de R\$ 300,00, limitada inicialmente a 30 dias, pelo menos até decisão de mérito. Requerimento para que a Agravante seja autorizada a realizar a cobrança decorrente da Cédula de Crédito Bancário e, em caso de inadimplência persistir, a alienar o bem a terceiro em cumprimento à obrigação que lhe compete, nos termos previstos no art. 1.364 do CC. Rejeição. Tutela de urgência parcialmente deferida com acerto. Presença dos requisitos previstos no art. 300 do CPC. Manifestada a vontade da parte adquirente pela resolução do instrumento firmado com as Corrês, não fundamentação juridicamente relevante para continuar a ser obrigada ao cumprimento do pagamento das parcelas conforme avençado. Existência de risco de dano à parte agravada caso o processo prosseguisse sem o provimento antecipatório. Decisão mantida. Recurso não provido.” (Agravo de instrumento nº 2140476-20.2024.8.26.0000; Relatora Corrêa Patiño; 2ª Câmara de Direito Privado, j. 22/08/2024).

Feitas essas considerações, verifica-se, em análise perfunctória, expressada a vontade da parte agravada em rescindir a avença, não há razão juridicamente relevante para permanecer obrigada ao pagamento das parcelas mensais, até porque os pagamentos que viesse a realizar apenas se somariam às quantias que posteriormente teriam que ser restituídas, em caso de procedência do pleito de rescisão.

Inclusive, esta C. Câmara já enfrentou diversas vezes o tema:

“(…) AGRADO DE INSTRUMENTO. TUTELA PROVISÓRIA DE URGÊNCIA. SUSPENSÃO DA EXIGIBILIDADE DE PARCELAS (...) 4. A decisão agravada está em conformidade com os requisitos do art. 300 do CPC, considerando a manifestação de vontade dos Agravados pela rescisão do contrato. 5. Existência de risco de dano à parte agravada caso o processo prosseguisse sem o provimento antecipatório (...) RECURSO NÃO PROVIDO (...)” (Agravado de Instrumento 2349516-42.2024.8.26.0000; Relatora: Corrêa Patiño; 2ª Câmara de Direito Privado; j. 27/11/2024)

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. Tutela de urgência. Compra e venda de imóvel. Decisão da origem que concedeu a antecipação de tutela para suspensão da exigibilidade das parcelas vencidas e vincendas e, ainda, a não negatificação do nome das autoras, sob pena de multa. Insurgência da ré Pick Money, pretendendo o afastamento da tutela. Recurso que deve analisar se presentes os requisitos do art. 300 do Código de Processo Civil. Possibilidade, neste caso, de manutenção da tutela, ao menos por ora. Deliberação no tocante à legislação aplicável que é atinente ao mérito. Recurso desprovido.” (Agravado de Instrumento 2270782-14.2023.8.26.0000; Relator: José Joaquim dos Santos; 2ª Câmara de Direito Privado; j. 27/10/2023).

Logo, fica mantida a suspensão da exigibilidade das parcelas, impedindo a agravante de negativar o nome da parte devedora, até a decisão definitiva de mérito, após a devida instrução do feito e a observância ao contraditório (art. 5º, LV, CF).

3. Diante do exposto, nega-se provimento ao



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

recurso.

Fernando Marcondes
Relator