



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000419808

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2064178-50.2025.8.26.0000, da Comarca de Salto, em que são agravantes ALESSANDRA BARBOSA TEIXEIRA, ADILSON GUIMARAES TEIXEIRA, GABRIELA BARBOSA TEIXEIRA e QUEBEC CATÁLOGOS DE CORES LTDA, são agravados ELIANA PAES, MARCELO HUSSEIN PEREIRA DA SILVA, HUSSEIN CONSULTORIA EM GESTÃO EMPRESARIAL LTDA e CTIC SERVIÇOS DE INTERMEDIÇÃO DE CONSÓRCIOS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 33ª 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 LUIZ EURICO (Presidente) E SÁ DUARTE.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

CARMEN LUCIA DA SILVA

Relatora

Assinatura Eletrônica

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2064178-50.2025.8.26.0000

AGRAVANTES: QUEBEC CATÁLOGO DE CORES LTDA E OUTROS

AGRAVADOS: CTIC SERVIÇOS DE INTERMEDIÇÃO DE CONSÓRCIOS
LTDA E OUTROS

COMARCA: SALTO

VARA: 1ª VARA

MM. JUIZ(A) DE DIREITO: THAÍS GALVÃO CAMILHER PELUZO

VOTO Nº 26.966

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONTRATOS ESCRITOS DE MÚTUO. Ação declaratória de negócio jurídico c.c. revisão de cláusulas contratuais. Insurgência contra decisão que indeferiu o pedido de tutela provisória de urgência aos autores. Suspensão da eficácia da decisão que deferiu a liminar de despejo em ação autônoma c.c. sustação de eventual alienação futura de imóvel dado em garantia fiduciária e que, posteriormente, foi objeto de dação em pagamento de dívida ao credor fiduciário. Não cabimento. Requisitos do art. 300 do CPC não preenchidos, notadamente a probabilidade do direito invocado e o risco ao resultado útil do processo. Alienação fiduciária e dação em pagamento devidamente registrada no fôlio real. Inexistência de início de prova de os complexos negócios jurídicos envolvendo as partes são frutos de vício de consentimento dos devedores. Imbróglio negocial discutido nos autos de origem e suscitado neste recurso que deverá ser dirimido sob o crivo do devido processo legal, respeitado o direito ao contraditório e à ampla defesa. Ademais, a situação de inadimplência é confessa e o contrato está desprovido de uma das garantias legais. Presença dos requisitos para a desocupação liminar do bem. Inteligência do art. 59, § 1º, IX, da Lei nº 8.245/91. Destinação do imóvel ao abrigo familiar que não afasta o dever do locatário de cumprir as obrigações contratuais. Decisão mantida. RECURSO NÃO PROVIDO.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra decisão proferida a fls. 791/792, nos autos da ação declaratória de nulidade de negócio jurídico nº 1007716-98.2024.8.26.0526, c.c. revisão

de cláusulas contratuais de operações de crédito, relativamente ao indeferimento do pedido de concessão da tutela provisória de urgência com o fito de suspender a eficácia da decisão que deferiu a liminar de despejo, proferida nos autos nº 1006667-22.2024.8.26.0526, bem como sustar eventual alienação futura do imóvel de matrícula nº 40.958, do Cartório de Registro de Imóveis de Salto.

Eis o trecho da decisão agravada:

“[...] A liminar pleiteada a título de tutela de urgência não merece acolhimento uma vez que não restam preenchidos os requisitos cumulativos do Art. 300 do Código de Processo Civil. Conforme se denota dos autos, trata-se o caso de ação de declaratória de nulidade de negócio jurídico cumulada com revisional de contrato. Do emaranhado narrativo apresentado pelos autores, não se denota claramente em que ponto do complexo desacordo comercial entre as partes seria necessária a potencial anulação do contrato de aluguel firmado que dá origem à ação de despejo (Processo nº 1006667-22.2024.8.26.0526) cujo mandado expedido naquele feito espera ver aqui suspenso. Em sendo assim, ao menos em cognição sumária não resta demonstrada a necessária probabilidade do direito para concessão da tutela antecipada. requerida, motivo pelo qual, INDEFIRO a liminar pleiteada. [...]”

Sustentam os recorrentes, em suma, que os requisitos legais para deferimento da tutela provisória de urgência, previstos no artigo 300 do Código de Processo Civil, estão preenchidos. Tecem considerações a respeito de todas as relações negociais que estabeleceram com os agravados, negócios esses que envolvem cobrança

de juros abusivos e estão maculados por vício de consentimento dos devedores, de maneira que o cumprimento da liminar de despejo atingirá bem imóvel de família e poderá provocar o desalojamento de entidade familiar que não possui meios financeiros de buscar outro abrigo. Por tais motivos, requerem que o agravo de instrumento seja conhecido e provido.

Recurso tempestivo e preparado.

É o relatório.

Dispensar a intimação da parte agravada para oferecer contraminuta, porquanto o julgamento de imediato deste recurso não lhe causará nenhum prejuízo processual e prestigiará os princípios da economicidade, celeridade e duração razoável do processo.

Ademais, tratando-se de pedido de tutela provisória de urgência, aplicável ao caso em exame o disposto no artigo 9º, parágrafo único, inciso I, do Código de Processo Civil.

Quanto ao mais, as razões do recurso preenchem os requisitos previstos nos artigos 1.007, 1.015 e 1.016, notadamente dos seus incisos II e III, todos do Código de Processo Civil. Foram trazidas à baila as razões de fato e de direito do inconformismo e o pedido de reforma da decisão, permitindo o seu conhecimento.

No mérito, o agravo não comporta provimento.

Trata-se na origem de ação de declaratória de nulidade de negócio jurídico c.c. revisão de cláusulas de contratos de operações de crédito, com pacto adjeto de alienação fiduciária, ajuizada

por QUEBEC CATÁLOGO DE CORES LTDA, GABRIELA BARBOSA TEIXEIRA, ADILSON GUIMARÃES TEIXEIRA e ALESSANDRA BARBOSA TEIXEIRA em face de CTIC SERVIÇOS DE INTERMEDIÇÃO DE CONSÓRCIOS LTDA, HUSSEIN CONSULTORIA EM GESTÃO EMPRESARIAL LTDA, MARCELO HUSSEIN PEREIRA DA SILVA e ELIANA PAES.

Insurgem-se os autores contra decisão que indeferiu o pedido de tutela de urgência com o objetivo de suspender a eficácia da decisão que deferiu a liminar de despejo, proferida nos autos nº 1006667-22.2024.8.26.0526, bem como sustar eventual alienação futura do imóvel de matrícula nº 40.958, do Cartório de Registro de Imóveis de Salto.

Pois bem.

O presente caso demanda uma análise pormenorizada do artigo 300 do Código de Processo Civil, *in verbis*:

“Art. 300. A tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.

§ 1º Para a concessão da tutela de urgência, o juiz pode, conforme o caso, exigir caução real ou fidejussória idônea para ressarcir os danos que a outra parte possa vir a sofrer, podendo a caução ser dispensada se a parte economicamente hipossuficiente não puder oferecê-la.

§ 2º A tutela de urgência pode ser concedida liminarmente ou após justificação prévia.

§ 3º A tutela de urgência de natureza antecipada não será

concedida quando houver perigo de irreversibilidade dos efeitos da decisão.”

Com efeito, além dos requisitos genéricos exigidos para a concessão das tutelas provisórias de urgência, quais sejam, o *periculum in mora* (perigo de dano irreparável) e o *fumus boni iuris* (probabilidade do direito), no caso das tutelas antecipadas (ou satisfativas), exige-se, também, a reversibilidade da medida, nos termos do § 3º, do referido dispositivo legal.

Nesse contexto, além de não haver qualquer comprovação de perigo de dano irreparável, a justificar a antecipação dos efeitos do pedido principal, observada a tese sustentada nas razões do recurso, também não há o preenchimento do requisito da probabilidade do direito invocado e do risco ao resultado útil do processo, eis que os documentos que instruem a inicial da ação de despejo nº 1006667-22.2024.8.26.0526 e da ação declaratória nº 1007716-98.2024.8.26.0526 não conferem plausibilidade e verossimilhança nas alegações dos agravantes.

No caso em exame, sequer há início de prova de que a garantia fiduciária e a dação em pagamento do imóvel, então de propriedade da empresa Quebec, registradas à margem da matrícula imobiliária de nº 40.958 (fls. 41/46: R.10 e R.11), decorrem de vício de consentimento em qualquer de suas modalidades prevista no Código Civil, tampouco há indícios de que as complexas relações negociais estabelecidas entre as partes resultaram em desproporção de forças e cobrança abusiva de encargos contratuais.

Formalizada a dação em pagamento, os

coagravantes Adilson Guimarães Teixeira e Alessandra Barbosa optaram por celebrar um contrato de locação com a CTIC para poderem permanecer no imóvel, ajustado o valor locatício mensal de R\$6.000,00, mais encargos gerados e incidentes sobre o bem.

Registre-se, ainda, que se mostra descabida a pretensão dos recorrentes no sentido de impedir que a nova proprietária CTIC disponha livremente do imóvel que recebeu a título de dação em pagamento, porquanto o bem já foi dado em garantia fiduciária a terceiro credor de boa-fé (BMP Sociedade de Crédito Direto S/A), conforme se vê no R.12 da matrícula imobiliária.

Seja como for, de acordo com o artigo 59, § 1º, inciso IX, da Lei nº 8.245/91, é cabível a concessão de liminar para desocupação em quinze dias nas ações de despejo que tiverem por fundamento exclusivo “*a falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação no vencimento, estando o contrato desprovido de qualquer das garantias previstas no art. 37, por não ter sido contratada ou em caso de extinção ou pedido de exoneração dela, independentemente de motivo*”.

Em outras palavras, na ação de despejo por falta de pagamento, a condição para o deferimento da medida liminar é a situação de inadimplência do locatário e a ausência de uma das garantias previstas no artigo 37 da Lei do Inquilinato, qual seja, caução, fiança, seguro de fiança locatícia ou cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento.

No caso em exame, contrariando o entendimento

adotado pelo juízo “a quo”, não é possível identificar no instrumento contratual de fls. 54/64 que a locação não está garantida por alguma das modalidades previstas em Lei, sendo que a situação de inadimplência do locatário é confessa, ou, pelo menos, não é negada.

Sendo assim, enquanto a mora não for purgada no prazo legal com o fito de evitar o despejo e a rescisão do vínculo locatício, conforme faculta o § 3º, do artigo 59 acima referido, é direito do locador retomar de imediato o imóvel, não havendo que se falar em ausência dos pressupostos legais para deferimento da medida, uma vez que o locador depositou nos autos de nº 1006667-22.2024.8.26.0526 a caução equivalente a três aluguéis vigentes (fls. 50/53).

Em que pese todo o imbróglio negocial em discussão nos autos de origem, que será analisado quando do julgamento do mérito da causa, e o imóvel servir para abrigo familiar, o direito à moradia não implica dizer que os agravantes podem continuar ocupando o imóvel que lhe foi dado em locação sem honrar o cumprimento das obrigações contratuais, pelo menos até que se tenha uma decisão judicial declarando nula garantia fiduciária e a dação em pagamento registradas no fôlio real.

Desse modo, as questões deduzidas neste recurso devem ser analisadas sob o crivo do devido processo legal nos autos principais, de modo a possibilitar à parte agravada o pleno exercício do direito ao contraditório e à ampla defesa.

Logo, visto por todos os ângulos, a manutenção da decisão recorrida é medida de rigor.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Diante do exposto, pelo meu voto, **NEGA-SE PROVIMENTO AO RECURSO.**

CARMEN LÚCIA DA SILVA
Relatora