



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000429124

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2037600-50.2025.8.26.0000, da Comarca de Bauru, em que é agravante RODOBENS INCORPORADORA IMOBILIÁRIA 392 – SPE LTDA., são agravados GEOVANA LOBATO e JOSÉ APARECIDO BARATELLA NETO.

ACORDAM, em 16ª 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, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores COUTINHO DE ARRUDA (Presidente) E CARLOS EDUARDO BORGES FANTACINI.

São Paulo, 29 de abril de 2025

MARCELO IELO AMARO

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

VOTO Nº 5441

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2037600-50.2025.8.26.0000

COMARCA: BAURU

AGRAVANTE: RODOBENS INCORPORADORA IMOBILIÁRIA 392 SPE LTDA.

AGRAVADOS: GEOVANA LOBATO E OUTRO

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Tutela de urgência – Ação nominada “rescisão de contrato c/c devolução de valores pagos” – Compromisso de venda e compra de imóvel, com garantia de alienação fiduciária registrada em cartório - Decisão concessiva de tutela para suspensão da exigibilidade das parcelas, autorizando o depósito judicial das vencidas e vincendas, bem como à parte vendedora renegociar o imóvel com terceiros – Insurgência do réu visando a revogação da tutela – Acolhimento – A questão da possibilidade de desistência de contrato de compromisso de compra e venda com garantia de alienação fiduciária é objeto de precedente vinculante do C. Superior Tribunal de Justiça (Tema 1.095), no qual se firmou a tese jurídica de aplicação da Lei n. 9.514/1997 quanto à resolução do contrato e afastamento do Código de Defesa do Consumidor - Não evidenciado, de plano, a probabilidade do direito invocado pelos autores (agravados) – Decisão reformada – Tutela revogada – **RECURSO PROVIDO.**

Trata-se de agravo de instrumento interposto por **RODOBENS INCORPORADORA IMOBILIÁRIA 392 SPE LTDA.**, nos autos principais da “*ação de rescisão de contrato c/c devolução de valores pagos*”, impugnando a r. decisão às fls. 182/183, na qual o MM. Juiz *a quo* deferiu o pedido de tutela de urgência requerida pelos autores/agravados, para determinar a suspensão da exigibilidade das prestações do financiamento a vencerem a contar do ajuizamento da ação, autorizando-se a consignação das parcelas eventualmente vencidas até tal data e, em contrapartida, ficou a compromissária vendedora desde logo autorizada a renegociar o imóvel com terceiros.

O agravante postula a revogação da tutela de urgência, por não preenchidos os requisitos do art. 300 do CPC. Argumenta que “*não pode os adquirentes/agravados rescindirem unilateralmente o contrato, após a compra e venda perfeitamente formalizada, por mera liberalidade ou conveniência, ainda que por questões financeiras, e ainda pleitear a devolução de valores pagos*” (fl. 5). Alega prevalência da Lei 9.514/97 sobre o CDC. Assevera que “*é pacífico o entendimento de que nos contratos de compra e venda de imóvel com alienação fiduciária em garantia não é possível a rescisão contratual e*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

sequer a devolução da quantia paga, porquanto prevalece a regra contida na Lei 9.514/97” (fl. 16). Pleiteia a concessão de efeito suspensivo e, ao final, o provimento do recurso que seja revogada a tutela de urgência, de modo a desobrigar a agravante de realizar a rescisão imediata do contrato, a suspensão da cobrança do saldo devedor e a devolução da posse.

Recurso tempestivo, processado sem atribuição de efeito suspensivo e dispensadas as informações (fls. 278/279). Contraminuta às fls. 283/287.

O agravante manifestou oposição a realização do julgamento virtual do recurso.

É o relatório.

A decisão ora combatida se deu nos seguintes termos:

“Vistos.

I - Recebo como emenda as petições de p. 132 e 143/4.

Anote-se.

II - Concedo a tutela objetivada, pois como é lícito à parte autora pretender a resolução da avença à luz do CDC, não há espaço para a continuidade das cobranças de prestações do imóvel e demais taxas contratadas. Apenas a apuração do que haverá de ser objeto de restituição, conforme a atribuição de culpa pelo rompimento do contrato (STJ, Súm. 543).

Assim, determino a suspensão da exigibilidade das prestações do financiamento a vencerem a contar do ajuizamento (CPC, art. 240), e tal porque não se comprovou notificação precedente da ré, solicitando-se a rescisão da avença, uma vez que, pelos os prints das mensagens (p. 133/8), não é possível pressupor que o destinatário seja o canal oficial da empresa para esse desiderato, autorizando, assim, os autores à consignação daquelas eventualmente vencidas até tal data, oportunidade para forrar-se aos efeitos da mora, no prazo de 05 dias.

Em contrapartida e pelos mesmos fundamentos, fica a compromissária vendedora de logo autorizada a renegociar o imóvel com terceiros.

Com fundamento no art. 139, II, do Código de Processo Civil, relego para momento oportuno a designação da audiência de conciliação prevista no art. 334 desse diploma legal, pois, inexistindo atualmente na comarca estrutura funcional suficiente para adotar essa providência indistintamente nos milhares de processos distribuídos anualmente a esta Vara, razoável que se faça a análise seletiva da viabilidade da autocomposição após o contraditório, pena de se comprometer a brevidade da pauta e a própria celeridade na solução dos litígios, em detrimento do princípio insculpido no art. 4º do Código de Processo Civil e artigo 5º, LXXVIII da Constituição Federal.

Cite-se a parte ré para oferta resposta, por Advogado,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

no prazo de 15 dias, contados na forma do art. 231 no CPC, sob advertência de revelia e confissão quanto a matéria de fato (CPC, art. 344).

Por se tratar de processo eletrônico, em prestígio às regras fundamentais dos artigos 4º e 6º do CPC, fica vedado o exercício da faculdade prevista no art. 340 do mesmo Código.

Servirá o presente, por cópia digitada, acompanhado de senha para acesso ao processo digital, que contém a íntegra da petição inicial e dos documentos, como carta/mandado de citação.

Intime-se”.

Sabe-se que a concessão da tutela provisória de urgência demanda o preenchimento dos requisitos previstos no artigo 300 do Código de Processo Civil, que assim dispõe: *“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”.*

Sobre os requisitos para concessão da tutela de urgência, leciona Cassio Scarpinella Bueno, em sua obra “Curso sistematizado de direito processual civil”:

“A “probabilidade do direito” deve ser entendida no sentido de que as alegações daquele que formula o pedido de tutela provisória fundamentada na urgência, somadas aos meios de prova pré-constituídos apresentados com a petição respectiva (ou, se for o caso, “após a justificação prévia”), são suficientes para que o magistrado desenvolva cognição sumária suficiente para antever o requerente como merecedor da tutela jurisdicional.”

(...)

Não é o suficiente, contudo. Sem prejuízo da probabilidade do direito, o requerente da tutela provisória tem o ônus de demonstrar também o “perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo”.

As expressões merecem ser entendidas no sentido de que a tutela provisória deve ser concedida como forma de obviar as consequências deletérias que o tempo do processo e, até mesmo, do estabelecimento do contraditório prévio podem acarretar ao direito que o requerente afirma ser titular.” (Curso sistematizado de direito processual civil, teoria geral do direito processual civil: parte geral do código de processo civil, 10. ed., Saraiva, págs. 787/788).

Sobre o tema já se manifestou o C. Superior Tribunal de Justiça que *“A concessão de tutela de urgência condiciona-se à existência do periculum in mora e do fumus boni iuris, exigindo-se que esses requisitos sejam demonstrados primo ictu oculi, diante da impossibilidade de dilação probatória pela via excepcional da tutela provisória de urgência”* (AgInt no TP n. 3.714/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 21/2/2022, DJe de 23/2/2022).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Respeitado o entendimento exarado na r. decisão agravada, no caso dos autos, sem descurar da cautela de não antecipar pronunciamento acerca do mérito da ação, ainda em sede de cognição perfunctória, observam-se ausentes os requisitos legais para a concessão da medida requerida pelos autores (agravados), notadamente a probabilidade do direito dos demandantes.

Denota-se do conjunto probatório dos autos principais, que os autores celebraram compromisso de venda e compra de imóvel formalizado junto à incorporadora agravante (fls. 24/125, na origem), que tem como objeto imóvel alienado fiduciariamente à Caixa Econômica Federal, gravado com cláusula de alienação fiduciária, em empreendimento construído e financiado através do programa Minha Casa Minha Vida (fls. 145/176, na origem), devidamente registrado na matrícula do imóvel (fls. 177/180).

A questão da possibilidade de desistência de contrato de compromisso de compra e venda com garantia de alienação fiduciária é objeto de precedente vinculante do C. Superior Tribunal de Justiça (Tema 1.095). No julgamento do REsp repetitivo nº 1891498/SP, firmou-se a tese jurídica segundo a qual ***"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"***.

Destaca-se que consta da petição inicial que os autores se divorciaram e não têm mais condições de efetuar o pagamento das parcelas do contrato, de modo que estão em mora, tanto que autorizada na decisão recorrida a consignação das parcelas vencidas até o ajuizamento da ação.

Nesta conformidade, a presente hipótese advém de discussão de fundo, tratada nos autos principais, de alta indagação, cujo cerne não se trata de simples rescisão de compromisso de compra e venda de imóvel e devolução de valores, por desistência do comprador, com base na Súmula 543/STJ e Código de Defesa do Consumidor, mas sim de resolução da questão à luz da Lei nº 9.514/97 (Tema 1095/STJ).

A propósito, nesse sentido, já se manifestou este E. Tribunal de Justiça,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

em casos semelhantes:

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. REQUERIMENTO DE TUTELA DE URGÊNCIA PARA SUSPENSÃO DA EXIGIBILIDADE DAS PARCELAS DO CONTRATO RESCINDENDO. INDEFERIMENTO. MANUTENÇÃO. AUSÊNCIA DE PROBABILIDADE DO DIREITO INVOCADO. Não se vislumbra, de plano, a probabilidade do direito invocado pela autora. A prova documental carreada ao incipiente conjunto probatório permite verificar que houve contratação de financiamento imobiliário junto ao réu, com pacto adjeto de alienação fiduciária. A Corte Superior vem entendendo que o pedido de desfazimento do contrato de promessa de compra e venda de imóvel com pacto de alienação fiduciária em garantia por desinteresse do adquirente configura inadimplemento antecipado do negócio jurídico, ensejando a aplicação dos arts. 26 e 27 da Lei n.º 9.514/97. Agravo não provido. (Agravo de Instrumento nº 2349501-73.2024.8.26.0000, 12ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Sandra Galhardo Esteves, DJ 28/01/2025 – grifei).

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. TUTELA DE URGÊNCIA. Decisão de deferimento da tutela de urgência requerida para suspensão da exigibilidade das parcelas vincendas e proibição da inclusão do nome da autora, compradora, nos órgãos de proteção do crédito. Insurgência da ré, vendedora. Não ocorrência de ofensa ao princípio da dialeticidade. Contrato de compra e venda com pacto adjeto de alienação fiduciária em garantia levado a registro. Incidência do CDC afastada para aplicação da Lei n. 9.514/1997 quanto à resolução do contrato. Precedentes do C. STJ (Tema 1095) e desta C. Câmara. Ausência de probabilidade do direito da autora. Tutela de urgência revogada. Contrato de financiamento atrelado ao contrato cuja resolução se pretende, tratando-se, portanto, de hipótese de litisconsórcio passivo necessário da vendedora com a CEF, credora fiduciária. Necessidade de intimação da CEF, sob pena de nulidade. Recurso parcialmente provido. (Agravo de Instrumento nº 2314017-94.2024.8.26.0000, 1ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Alberto Gosson, DJ 28/01/2025 – grifei).

RESOLUÇÃO CONTRATUAL. Contrato de compra e venda de imóvel com alienação fiduciária em garantia. Propriedade fiduciária registrada no álbum imobiliário. Negócio jurídico imobiliário que se submete ao especial regime jurídico contido na Lei n. 9.514/97, consoante decisão paradigmática proferida no julgamento do REsp n. 1.891.498/SP (tema 1095) pelo rito dos recursos repetitivos. Inviabilidade jurídica da restituição das parcelas pagas pelos adquirentes. Hipótese de aplicabilidade dos arts. 26 e 27 da lei de regência. Norma jurídica que excepciona a incidência do art. 53 do CDC, em face do princípio da especialidade. Fiduciante que tem mera expectativa de crédito resultante do superveniente leilão extrajudicial. Orientação dominante no âmbito do C. STJ. Ação improcedente. Recurso da



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

ré provido, desprovido o do autor. (Apelação Cível nº 1005335 96.2021.8.26.0664, 34ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Rômulo Russo, DJ 20/10/2023 – grifei).

Apelação Ação de rescisão contratual c/c devolução de valores pagos - Compromisso de venda e compra de imóvel, com garantia de alienação fiduciária, devidamente registrado em cartório - Procedência Irresignação Tema 1095 do Superior Tribunal de Justiça Pretensão da autora de rescindir o contrato por ausência de condições de suportar o pagamento do preço - Observância da 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 Impossibilidade de rescisão contratual com pacto de alienação fiduciária aperfeiçoado, com registro em cartório de imóveis - Improcedência da ação - Sentença reformada Recurso provido. (Apelação Cível nº 1016621-02.2019.8.26.0451, 14ª Câmara de Direito Privado, Rel. Thiago de Siqueira, DJ 21/08/2024 – grifei).

Feitas tais considerações, é de reforma da r. decisão agravada para revogar na totalidade a tutela de urgência.

Por fim, sedimentado entendimento de que não está obrigado o julgador a citar todos os artigos de lei e da Constituição Federal para fins de prequestionamento, ficando, então, consideradas prequestionadas toda a matéria e disposições legais discutidas pelas partes.

Por todo o exposto, **dá-se provimento ao recurso.**

MARCELO IELO AMARO
Relator