



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro:2025.0000425739

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos destes autos do Agravo de Instrumento nº 2024346-10.2025.8.26.0000, da Comarca Ribeirão Preto, em que são agravantes DALILA DE AGUIAR SILVA e EDNALDO FERREIRA DA SILVA, é agravado JARDIM EUROPA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 3ª 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 do Exmos. Desembargadores JOÃO PAZINE NETO (Presidente), DONEGÁ MORANDINI E VIVIANI NICOLAU.

São Paulo, 30 de abril de 2025

JOÃO PAZINE NETO

RELATOR

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Agravo de Instrumento Nº 2024346-10.2025.8.26.0000

Comarca: Ribeirão Preto

Agravantes: Dalila de Aguiar Silva e Ednaldo Ferreira da Silva

Agravado: Jardim Europa Empreendimentos Imobiliários Ltda

Juíza originária: Ana Paula Franchito Cypriano

Voto nº 42.624

Agravo de Instrumento. Ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores. Decisão agravada que indeferiu a tutela de urgência, consistente na suspensão da exigibilidade dos pagamentos e abstenção da negativação do nome dos Autores. Insurgência dos Autores, para que seja concedida a tutela de urgência, consistente na suspensão da cobrança das parcelas do contrato, bem como abstenção da inclusão de seus nomes nos cadastros de proteção ao crédito. Acolhimento. Presença dos requisitos autorizadores da antecipação de tutela. Compra e venda de imóvel com cláusula de alienação fiduciária. Circunstâncias da contratação que devem ser melhor elucidadas, no curso do processo. Precedente da Câmara. Tutela de urgência concedida. Decisão reformada. Recurso provido.

Trata-se de agravo de instrumento, tirado de ação de rescisão contratual, contra decisão de págs. 77/79 do processo originário, em que a MM Juíza indeferiu a tutela antecipada, nos seguintes termos: *“Assim, não se vislumbra, ao menos por ora, em cognição não exauriente, a probabilidade do direito invocado pela agravante, não preenchidos os requisitos do art. 300 do CPC, sendo inviável a antecipação da tutela, uma vez que a alienação fiduciária, devidamente registrada na matrícula imobiliária, prevalece sobre a legislação consumerista. E somente após a citação, será oportunizado à ré comprovar esse registro”*. (...) *“Assim, indefiro a tutela de urgência”*.

2024346-10.2025.8.26.0000

Voto nº 42.624



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Recorrem os Autores para alegar, em síntese, que não se justifica a inclusão de seus nomes nos cadastros restritivos de crédito, em razão de um lote em relação ao qual requerem a rescisão do contrato, com sua devolução à Agravada. Afirmam não existir argumento para o indeferimento do pedido, pois aguardar o contraditório em nada mudará quanto ao pedido de rescisão de contrato. Referem que não possuem mais condições de arcar com o pagamento das parcelas do saldo do preço e demais taxas, de modo que não faz sentido serem negativados por contrato de que se pede a rescisão, assim como lhes impor a continuidade dos pagamentos dos valores, para não suportar a restrição creditícia, também não se mostra crível. Desse modo, pugnam pela concessão da tutela antecipada, bem como pela reforma da r. decisão agravada, a fim de que a Agravada seja impedida ou se abstenha de promover qualquer cobrança das referidas obrigações, mesmo as administrativas, promover eventuais protestos e incluir seus nomes nos cadastros restritivos de proteção ao crédito, ou que de lá os retire, caso já o tenha feito, sob pena de multa diária.

Recurso tempestivo. Isento de preparo, por serem os Autores beneficiários da Justiça gratuita (pág. 77 do processo originário).

Foi concedida a tutela antecipada recursal. Determinado o cumprimento do artigo 1.019, II, do CPC, a contraminuta foi ofertada (págs. 60/61).

É o relatório.

O presente agravo comporta acolhimento, respeitado o convencimento do douto Magistrado de origem.

É recurso interposto contra decisão proferida em sede de antecipação de tutela. Assim, a questão a ser examinada deve ficar adstrita ao preenchimento dos pressupostos legais para sua concessão, inviável nesta sede o exame

aprofundado das teses suscitadas pelos Agravantes, sob pena de prejudgamento do mérito, bem como de supressão de instância.

Para a concessão da antecipação dos efeitos da tutela pretendida exige-se a presença de elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo (art. 300, *caput*, CPC/15).

Segundo escólio de Nelson Nery Júnior e Rosa Maria de Andrade Nery, *'A liminar dada sem a ouvida da parte contrária deve ser concedida quando a citação do réu puder tomar ineficaz a medida ou quando a urgência for de tal ordem que não pode esperar a citação e resposta do réu'* (Código de Processo Civil Comentado e Legislação Extravagante, 9ª ed., São Paulo Revista dos Tribunais, 2006, p. 587). Entendimento este que vem corroborado pela jurisprudência *'A antecipação da tutela sem audiência da parte contrária é providência excepcional, autorizada apenas quando a convocação do réu contribuir para a consumação do dano que se busca evitar'* (RT 764/221).

A antecipação de tutela, segundo a lição de Athos Gusmão Carneiro, *depende de que a 'prova inequívoca' convença o magistrado da 'verossimilhança' das alegações do autor. Mas tais pressupostos não são bastantes. É mister que aos mesmos se conjugue o 'fundado receio', com amparo em dados objetivos, de que a previsível demora no andamento do processo cause ao demandante 'dano irreparável' ou de difícil reparação; ou, 'alternativamente', de que fique caracterizado o 'abuso do direito de defesa', abuso que inclusive se pode revelar pelo 'manifesto propósito protelatório' revelado pela conduta do réu no processo ou, até, extra processualmente"* (Da Antecipação da Tutela, 6ª ed., Forense, 2005, p. 19).

No mesmo sentido, asseveram Luiz Guilherme Marinoni e Daniel Mitidiero: *"(...) o legislador pretendeu deixar claro que o juiz somente deve conceder a tutela antecipatória quando for provável que aquele que a postula obterá um resultado favorável. A chamada 'prova inequívoca', capaz de convencer o julgador*

da 'verossimilhança da alegação', apenas pode ser compreendida como a prova suficiente para o surgimento do verossímil, situação que tem apenas ligação com o fato de que o juiz tem, nesse caso, um juízo que é formado quando ainda não foi realizado plenamente o contraditório em primeiro grau de jurisdição” (Código de Processo Civil, p. 271, ed. R.T., 2008).

Pelo que se extrai da exordial, os Autores, ora Agravantes, pretendem a rescisão do contrato firmado com a Ré bem como que esta suspenda o pagamento das parcelas do preço vencidas e vincendas e, ainda, que seja impedida ou se abstenha de promover qualquer cobrança das referidas obrigações, mesmo as administrativas, promover eventuais protestos e incluir seus nomes nos cadastros restritivos de proteção ao crédito (SERASA/SCPC, etc.) ou que de lá os retire caso já o tenha feito, o que fora indeferido pela MM Juíza *a quo*.

Verifica-se, contudo, que estão presentes os requisitos legais autorizadores da tutela antecipada pretendida, pois devem ser melhor elucidadas as questões que envolvem os contratos relacionados à compra e venda do imóvel, uma vez que a alienação fiduciária parece ter sido utilizada como meio para afastar a incidência da Súmula 01 deste Tribunal de Justiça.

Essa questão já foi objeto de análise por essa C. 3ª Câmara, com a participação desse Relator, quando então se decidiu:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. Insurgência contra r. decisão que deferiu o pedido de tutela de urgência para suspender qualquer ato de cobrança relacionado ao contrato objeto da demanda. Não acolhimento. Desinteresse na manutenção do contrato que inviabiliza a continuidade do pagamento das prestações imobiliárias. Precedente. Garantia da alienação fiduciária que, no caso, não obsta a rescisão dos contratos, vez que não trata a espécie de inadimplemento da adquirente a permitir a solução prevista nos artigos 26 e 27 da Lei n. 9.514/1997. Contratos

coligados, firmados no mesmo dia, a afastar a tese de inoponibilidade e obrigação autônoma. Precedente desta Relatoria. Presença dos requisitos do artigo 300, do CPC. DECISÃO PRESERVADA. AGRAVO DESPROVIDO” (Agravo de Instrumento nº 2075131-44.2023.8.26.0000, relator o Desemb. DONEGÁ MORANDINI, julg. 11.05.2023);

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. RESCISÃO CONTRATUAL. Decisão de primeira instância que concedeu a tutela de urgência para declarar inexigíveis as obrigações pecuniárias decorrentes do contrato de compra e venda e determinar a abstenção de cobrança das parcelas vencidas e vincendas. Pleito de reforma. Descabimento. Presença dos requisitos autorizadores da medida, nos termos do art. 300, do CPC. Decisão mantida. Recurso não provido” (Agravo de Instrumento nº: 2162210-95.2022.8.26.0000, Relator SCHMITT CORRÊA, julgado em 26 de julho de 2022).

Desse modo, se vislumbra a presença de elementos que evidenciem o direito alegado, para fins de concessão da antecipação da tutela pretendida, consistente na suspensão da exigibilidade das parcelas do contrato, como pretende o Autor, mesmo antes da instauração do contraditório, inclusive de forma a obstar a eventual negativação em cadastros de proteção ao crédito, ou mesmo que as Rés empreendam meios para a recuperação do bem em caso de não satisfação das parcelas ajustadas do financiamento, até que as circunstâncias do negócio fiquem melhor definidas.

Nesse contexto, presentes os requisitos legais autorizadores para a antecipação da tutela pleiteada, a r. decisão de primeiro grau merece reforma, para que seja deferida a suspensão da exigibilidade das parcelas vencidas e vincendas do contrato em questão, bem como para que as Rés se abstenham de negativar o nome do Autor, sob pena de multa diária a ser imposta oportunamente, caso seja demonstrado o descumprimento da determinação judicial, sem prejuízo de melhor análise das questões no curso da demanda.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ante o exposto, dou provimento ao recurso.

João Pazine Neto

Relator

2024346-10.2025.8.26.0000

Voto nº 42.624