



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000413078

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2060569-59.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante PICK MONEY COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS S.A., é agravado WILBER DE SOUZA OLIVEIRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 7ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Negaram provimento ao recurso. Por maioria de votos., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LIA PORTO (Presidente) E ADEMIR MODESTO DE SOUZA.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

FERNANDO REVERENDO VIDAL AKAOUI

RELATOR

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Agravo de Instrumento nº 2060569-59.2025.8.26.0000

Relator: **FERNANDO REVERENDO VIDAL AKAOUI**

Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado

Comarca: **São Paulo / 26ª Vara Cível do Foro Central**

Processo de origem: 1008777-74.2025.8.26.0100

Magistrado: **Daniel Lúcio da Silva Porto**

Agravante: **Pick Money Companhia Securitizadora de Créditos Financeiros**

Agravado: **Wilber de Souza Oliveira**

Voto nº 9775

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Rescisão de contrato – Tese dos autores no sentido de que adquiriram lote e efetuaram pagamento parcial, tendo sido negada a possibilidade de rescisão, ao fundamento da quitação do contrato de compra e venda mediante emissão de cédula de crédito bancário – Pretensão de desfazimento do negócio e de liminar para impedir atos de cobrança das parcelas – Deferimento – Irresignação da corrê – Não acolhimento – Debate nesta sede que se limita ao cabimento da tutela provisória – Situação concreta que merece estudo mais acurado, porque a celebração de contratos coligados pode ter propósito de colocar o consumidor em desvantagem exagerada – Contexto envolvendo as mesmas instituições que é objeto de diversos julgados desta Corte, nos quais não prevalece a autonomia da cédula bancária – Tutela antecipada que merece prevalecer para acautelar negativação, o mais se desatando na sentença – Decisão mantida – **RECURSO DESPROVIDO.**

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra decisão de Sua Excelência, o Dr. Daniel Lúcio da Silva Porto, MM. Juiz de Direito da 26ª Vara Cível do Foro Central que, às p. 424/427 dos autos originários, ação de rescisão contratual com pedido de restituição de valores pagos e tutela antecipada promovida por **WILBER DE SOUZA OLIVEIRA** contra **RVM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, BMP MONEY PLUS SOCIEDADE DE CRÉDITO S.A. e PICK MONEY COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS**, concedeu

em parte a tutela antecipada para suspender a exigibilidade das parcelas do contrato.

Recorre a corré Pick Money, sustentando que o negócio firmado entre ela e o agravado não se confunde com o negócio de aquisição do imóvel cuja rescisão se pretende. Aduz que as discussões relativas ao negócio de compra e venda do lote não podem ser opostas à agravante, endossatária da cédula de crédito bancário, de modo que a exigibilidade das parcelas do contrato deve permanecer em vigor. Sustenta, também, que o agravado está inadimplente e que o contrato com alienação fiduciária não autoriza a suspensão promovida na origem. Assim, pugna pelo provimento do recurso para o fim de ser denegada a tutela antecipada, no mesmo ensejo rogando a atribuição de efeito suspensivo ao agravo (p. 1/21).

Recurso tempestivo, recebido sem efeito suspensivo.

Não há contraminuta, nem oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

Conforme já alinhavado no exame inicial, parta-se da premissa de que o debate aqui instaurado limita-se à cognição sumária, isto é, se dentro do contexto perfunctório apresentado ao magistrado convém antecipar, ou não, o proveito final da causa.

A resposta é positiva, mesmo sem se ignorar que a agravante traz argumentos que são, do ponto de vista **pragmático**, corretos, afinal, a cédula de crédito dota-se de autonomia.

Acerta a agravante, ainda, no que toca à **desnecessidade do registro da alienação fiduciária para que o pacto, *inter partes*, produza todos os seus efeitos**

estilares. Esse é o entendimento mais recente, e processualmente lógico, do Colendo Superior Tribunal de Justiça a partir do julgamento dos Embargos de Divergência em Recurso Especial nº 1.866.844/SP, de relatoria do Ínclito Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

E nesse contexto, em princípio, seriam inoponíveis à credora fiduciária as exceções que dissessem respeito ao negócio de fundo.

Entretanto, o contexto da situação envolvendo as pessoas jurídicas que aqui litigam repele essa aparente **obviedade**.

Da forma como aparentemente construída a dinâmica de venda de lotes pela RVM, o consumidor é colocado em um negócio totalmente blindado de qualquer contestação.

Isto porque a compra e venda começa e termina no mesmo ato, à vista, com o lote quitado com recursos bancários.

A obrigação do adquirente passa a ser não mais com a RVM, mas sim com a BMP, que por sua vez também sai de cena **a partir do momento em que endossa a cédula à Pick Money.**

Parece, de fato, um encadeamento preciso: incontestável a compra e venda, eis que quitada; incontestável também a contratação junto à BMP (feita ali mesmo, no ato da compra), eis que endossada a cédula à Pick Money.

E a Pick Money, por sua vez, não poderia ser destinatária de qualquer pretensão, dado que mera endossatária de obrigação perfeita e acabada.

No plano hipotético, de fato, poderia ser assim. Mas, a situação não pode ser tão simplista como a aqui agravante tenta desenhar. As soluções de direito

pautam-se pela boa-fé e, sobretudo, pela **primazia da realidade**.

A ausência de registro do contrato de alienação fiduciária é um ponto significativo que, na verdade, dá forças à dúvida, pois ordinariamente essa providência **jamaís** seria relegada pelas instituições financeiras, dado que o registro na matrícula é o que dá publicidade (e, por consequência, efetividade) à garantia real.

Verifica-se que a credora fiduciária vinculada, no geral, **não se importa** em acautelar sua garantia, **não temendo** manter o bem em nome da vendedora e, na prática, até mesmo a venda dele a terceiros; ou a outorga de escritura para os agravados, que por sua vez também poderiam vender o bem a terceiros.

Esse excesso de confiança faz sugerir que há, de fato, uma correlação mais íntima do que a aparentada entre a loteadora e a instituição credora, dando robustez ao argumento da liminar e, bem assim, **cautelamente sustando possível negação**.

E sugere que, na verdade, o interesse não é o da garantia, mas sim o de amarrar o adquirentes ao bem alienado; notadamente à luz das bem circunstanciadas razões que foram apresentadas na petição inicial, sugerindo que o negócio, de fato, é mais oneroso do que o ofertado.

Toma-se, assim, provisoriamente, a premissa de que o contrato ainda é resolúvel, e como tal, admite a liminar para pronta sustação de seus efeitos.

Esses efeitos, ao menos por ora, hão de ser suportados, também, pela empresa coligada e que se apresenta como credora fiduciária

Trata-se da melhor distribuição do **ônus do tempo do processo**.

Em caso parelho, essa Corte de Justiça já decidiu:

Necessária ressaltar que a Ré Momentum invoca a quitação do contrato como impedimento à sua resolução.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Todavia, no mínimo estranha a alegação, uma vez que os contratos foram celebrados em um sábado (16.01.2021), portanto sem possibilidade de recebimento do crédito objeto do financiamento imobiliário, por se tratar de dia sem expediente bancário. Acrescente-se, ademais, a rapidez e “facilidade” da concessão de um crédito imobiliário de mais de R\$ 190.000,00, com assinatura da cédula de crédito bancário e seu imediato endosso a terceiro (págs. 124/126), ignorando-se, justamente, o direito do consumidor ao arrependimento (**3ª Câmara de Direito Privado – Apelação nº 1041722-59.2021.8.26.0002 – Rel. Des. JOÃO PAZINE NETO – j. 25.07.2023**).

Assim, entendo subsistentes os requisitos do art. 300, *caput*, do Código de Processo Civil, de sorte que **acertada** a concessão da tutela provisória nos moldes encampados pelo juízo *a quo*.

Toda a questão de fundo, os detalhes da celebração do negócio e seus traços de validade não de ser desatados por ocasião da cognição exauriente, na sentença, respeitado o contraditório.

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação.

FERNANDO REVERENDO VIDAL AKAOUI
RELATOR



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Agravo de Instrumento nº 2060569-59.2025.8.26.0000.

Agravante: **Pick Money Companhia Securitizadora de Créditos Financeiros.**

Agravado: **Wilber de Souza Oliveira.**

Comarca: São Paulo – 26ª Vara Cível – Foro Central.

Órgão julgador: 7ª Câmara de Direito Privado.

Relator sorteado: **FERNANDO REVERENDO VIDAL AKAOUI.**

DECLARAÇÃO DE VOTO

V O T O Nº. 13955

Adotado o relatório do Excelentíssimo Relator **FERNANDO REVERENDO VIDAL AKAOUI**, peço licença para divergir da d. maioria, fazendo-o nos seguintes termos:

Embora respeite a fundamentação lançada no voto condutor, entendo que a concessão da tutela antecipada carece dos requisitos legais, notadamente da plausibilidade do direito invocado e do perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo.

Verifica-se que o contrato de compra e venda do imóvel foi regularmente celebrado, com a devida identificação do bem e estipulação clara das obrigações do adquirente, que firmou o instrumento de forma livre e consciente. No mesmo ato, foi celebrado contrato de financiamento sob a forma de cédula de crédito bancário, mediante cessão em garantia dos direitos do contrato de compromisso de compra e venda, estrutura jurídica plenamente válida e que encontra amparo na Lei nº 9.514/1997, que regula a alienação fiduciária de bens imóveis.

De fato, nada impende ao vendedor de celebrar um

contrato de compra e venda e estabelecer uma garantia fiduciária para o negócio sem a participação de um terceiro – o agente fiduciário –, fixando uma garantia que se qualifica como direito real sobre coisa própria, na medida em que, por força da alienação fiduciária, o imóvel objeto da alienação continua sob domínio do vendedor. Nesse sentido, leciona MELHIM NAMEM CHALHUB:

A alienação fiduciária é espécie de negócio em que se utiliza a transmissão da propriedade para fins de garantia.

Tal garantia, já conhecida em nosso direito para o financiamento de bens móveis, exerce função semelhante às garantias reais imobiliárias que já integram o direito positivo, mas é dotada de mais eficácia. Como se sabe, nas garantias mais comumente utilizadas, como a hipoteca, o devedor retém o bem, mas apenas o grava para garantia de uma obrigação, enquanto *na propriedade fiduciária o devedor transmite a propriedade*, passando-a ao credor para que fique com este até que seja satisfeita a obrigação. Em suma, enquanto a hipoteca é um direito real sobre coisa alheia, *a propriedade fiduciária é um direito real em coisa própria*.¹

Embora inicialmente a Lei de Alienação Fiduciária exigisse a participação de um agente fiduciário, seu art. 22 foi alterada pela Lei nº 11.484/07, que passou a admitir a constituição da alienação fiduciária sem sua participação, constando do § 1º do referido dispositivo legal que “a alienação fiduciária poderá ser contratada por *pessoa física ou jurídica, não sendo privativa das entidades que operam no SFI*. Além disso, o art. 51 da Lei nº. 10.931/04 permitiu a constituição da propriedade fiduciária *para garantia de quaisquer obrigações*, equiparando-a aos demais direitos reais de garantia.

A partir dessa alteração legislativa, na estrutura jurídica adotada para a alienação fiduciária de bem imóvel no Brasil, há uma

¹ ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Negócio Fiduciário. 8ª. ed. rev. atual. e reformulada – Rio de Janeiro: Forense, 2023, p. 204. Destaque em itálico são do autor da obra; os destaque em itálico, negrito e sublinhado são do relator.

nítida distinção entre a *operação de venda e compra de imóvel, com alienação fiduciária do bem para garantia do pagamento parcelado e periódico do preço ao vendedor/credor fiduciário* e a *operação de venda e compra com pagamento do preço à vista realizado com recursos obtidos mediante contratação de mútuo em dinheiro no mercado de crédito imobiliário com a garantia fiduciária*, neste caso, do montante do empréstimo concedido em dinheiro. É o que se extrai do voto do Min. MARCO AURÉLIO BUZZI no julgamento do tema repetitivo 1095 do STJ (REsp nº. 1.891.498/SP).

Portanto, ao celebrar um contrato de venda com o preço parcelado mediante garantia fiduciária, o vendedor não está cometendo fraude alguma, mas seguindo a lei de regência, que criou uma estrutura própria para evitar o enriquecimento ilícito do vendedor e o prejuízo ao adquirente-consumidor, daí sua compatibilidade com o CDC. Nesse sentido, explica o Min. MARCO AURÉLIO BUZZI no julgado antes citado:

A Lei nº 9.514/97 delineou todo o procedimento que deve ser realizado, principalmente pelo credor fiduciário, para a resolução do contrato garantido por alienação fiduciária - por inadimplemento do devedor - ressaltando ao adquirente o direito de ser devidamente constituído em mora, realizar a purgação da mora, ser notificado dos leilões e, especificamente, após realizada a venda do bem, receber do credor, se existente, a importância que sobejar, considerando-se nela compreendido o valor da indenização de benfeitorias, depois de deduzido o quantum da dívida e as despesas e encargos. *Nessa extensão, há, portanto, diversamente do que aparenta, uma convergência entre o disposto no artigo 53 do CDC e os ditames da Lei nº 9.514/97, pois, evidentemente, em ambos os normativos, procurou o legislador evitar o enriquecimento indevido do credor fiduciário*, seja ao considerar nula a cláusula contratual que estabeleça a retomada do bem e a perda da integralidade dos valores, seja por prever o procedimento a ser tomado, em caso de inadimplemento e as consequências jurídicas que a venda, em segundo leilão,

por valor igual ou superior à dívida ou por lance inferior impõe, tanto ao credor como ao devedor fiduciário.

Esse procedimento especial não colide com os princípios trazidos no art. 53 do CDC, porquanto, além de se tratar de Lei posterior e específica na regulamentação da matéria, o § 4º, do art. 27, da Lei nº 9.514/97, expressamente prevê, repita-se, a transferência ao devedor dos valores que, advindos do leilão do bem imóvel, vierem a exceder (sobejar) o montante da dívida, não havendo se falar, portanto, em perda de todas as prestações adimplidas em favor do credor fiduciário.

Em outros termos, há na lei de alienação fiduciária mecanismo para assegurar o direito do consumidor e não permitir que o vendedor se aproprie tanto do bem como dos pagamentos realizados. Confira-se, a propósito, os arts. 27, § 2º-B e principalmente o art. 27, § 4º.

Conquanto não sejam desconhecidos precedentes diversos, a ampla jurisprudência deste Eg. Tribunal abona esse posicionamento, notadamente depois da tese firmada no julgamento do Tema 1.095 pelo STJ:

COMPRA E VENDA – Rescisão – Desistência do comprador autor – Avença garantia por alienação fiduciária devidamente registrada na matrícula do imóvel – Inexistência de débito do comprador à época do ajuizamento – Pretensão de anticipatory breach que não está abarcada pelo enunciado da tese, formulada para os fins do art. 1.040 do Código de Processo Civil, no REsp nº 1.891.498/SP (Tema nº 1.095) – Inviabilidade da rescisão pretendida – Hipótese de seguimento do rito da Lei nº 9.514/97 para a execução da garantia fiduciária – Precedentes da Câmara - Decisum mantido – Apelo não provido, com observação.²

APELAÇÃO CÍVEL – Rescisão de contrato com pedido de restituição de quantias pagas – Loteamento – Autor que adquiriu lote em empreendimento da ré – Compra e venda registrada com pacto adjeto de alienação fiduciária – Ajuizamento da ação a pretexto de não mais

² TJSP; Apelação Cível 1012171-30.2021.8.26.0068; Relator (a): Rui Cascaldi; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Barueri - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 09/08/2023; Data de Registro: 09/08/2023.

terem interesse na continuidade do negócio, não podendo mais pagar as parcelas – Sentença de parcial procedência, resolvendo o negócio e determinando reembolso de parte dos valores pagos – Desacerto – Recurso da ré – Acolhimento – Compra e venda perfeita e acabada, registrada na matrícula do imóvel – Impossibilidade de se desfazer negócio irretratável, já consumado e registrado na matrícula, por mero desejo da parte adquirente, que em verdade significaria obrigar que a vendedora lhe readquirisse o bem – Inexistência de inadimplemento por parte da alienante – Efeitos do contrato, e da mora, que subsistem até a quitação – Inteligência do Tema 1095 do C. STJ que consagra, na hipótese, prevalência da Lei nº 9.514/97 – Sentença reformada para julgar improcedente o pedido – RECURSO PROVIDO.³

Compra e venda. Ação de rescisão contratual. Sentença de parcial procedência. Irresignação da ré. Autores proprietários registrais do imóvel e devedores fiduciários. Garantia fiduciária registrada. Inaplicabilidade da tese vinculante aprovada pelo STJ no julgamento do Tema 1095. Autores adimplentes ao tempo do ajuizamento da ação. Fato que não justifica a resolução do contrato na forma pretendida na inicial. Pedido de resolução do contrato de compra e venda com pacto de alienação fiduciária em garantia, por desinteresse do adquirente, que configura quebra antecipada do contrato ("anticipatory breach"), mesmo que ainda não tenha havido mora no pagamento das prestações. Precedentes do STJ e desta Corte. Resolução que deve se submeter aos ditames da Lei nº 9.514/97. Ação improcedente. Sentença reformada. Recurso provido⁴.

APELAÇÃO CÍVEL – Rescisão de contrato com pedido de restituição de quantias pagas – Loteamento – Autor que adquiriu lote em empreendimento das rés – Compra e venda registrada com pacto adjeto de alienação fiduciária – Ajuizamento da ação a pretexto de não mais terem interesse na continuidade do negócio, dado o valor atual das parcelas – Sentença de parcial procedência, resolvendo o negócio e determinando reembolso de parte dos valores pagos – Desacerto – Recurso da ré –

³ TJSP; Apelação Cível 1036377-26.2019.8.26.0506; Relator (a): Fernando Reverendo Vidal Akaoui; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 7ª Vara Cível; Data do Julgamento: 03/08/2023; Data de Registro: 03/08/2023.

⁴ TJSP; Apelação Cível 1006564-22.2018.8.26.0624; Relator (a): Alexandre Marcondes; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Tatuí - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/07/2023; Data de Registro: 31/07/2023.

Acolhimento – Compra e venda perfeita e acabada, registrada na matrícula do imóvel – Impossibilidade de se desfazer negócio irretratável, já consumado e registrado na matrícula, por mero desejo da parte adquirente, que em verdade significaria obrigar que a vendedora lhe readquirisse o bem – Inexistência de inadimplemento por parte da alienante – Efeitos do contrato, e da mora, que subsistem até a quitação – Inteligência do Tema 1095 do C. STJ que consagra, na hipótese, prevalência da Lei nº 9.514/97 – Sentença reformada para julgar improcedente o pedido – Recurso adesivo com propósito de minorar o percentual de retenção – Prejudicado, à vista do resultado do apelo principal – RECURSO DA RÉ PROVIDO, PREJUDICADO O ADESIVO DO AUTOR.⁵

Compromisso de compra e venda. Pretensão de dissolução do ajuste e de aplicação do art. 53 do CDC. Caso que envolve alienação fiduciária em garantia, comprovadamente registrada. Inaplicabilidade, então, da sistemática pretendida, antes impondo-se excussão da garantia, com consolidação proprietária e alienação da coisa. Tema 1095 do STJ. Sentença mantida. Recurso desprovido.⁶

Compromisso de compra e venda. Pretensão de dissolução do ajuste e de aplicação do art. 53 do CDC. Caso que envolve alienação fiduciária em garantia, comprovadamente registrada. Inaplicabilidade, então, da sistemática pretendida, antes impondo-se excussão da garantia, com consolidação proprietária e alienação da coisa. Tema 1095 do STJ. Sentença mantida. Recurso desprovido.⁷

Ação de rescisão contratual e devolução dos valores pagos – Tutela de urgência indeferida diante da incidência da Lei nº 9.514/97 - Admissibilidade - Compra e venda de bem imóvel com alienação fiduciária em garantia registrada na matrícula imobiliária - Impossibilidade de resolução do contrato, com retorno das partes ao estado anterior - Credor fiduciário que

⁵ TJSP; Apelação Cível 1011670-29.2018.8.26.0344; Relator (a): Fernando Reverendo Vidal Akaoui; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de Marília - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/07/2023; Data de Registro: 27/07/2023.

⁶ TJSP; Apelação Cível 1027639-62.2021.8.26.0576; Relator (a): Cláudio Godoy; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José do Rio Preto - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/07/2023; Data de Registro: 27/07/2023.

⁷ TJSP; Apelação Cível 1004417-11.2021.8.26.0400; Relator (a): Cláudio Godoy; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Olímpia - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/07/2023; Data de Registro: 27/07/2023.

satisfará o seu crédito com o produto da arrematação, devendo eventual excedente ser restituído aos devedores fiduciantes – Decisão mantida - Recurso desprovido.⁸

Outrossim, conforme entendimento do Superior Tribunal de Justiça, a alienação fiduciária é válida entre as partes, ainda que o seu instrumento não tenha sido registrado na matrícula do imóvel. Vale dizer, a ausência de registro não compromete a validade da relação obrigacional entre as partes, mas apenas a sua eficácia perante terceiros (STJ, EREsp 1.866.844/SP, Rel. Min. Nancy Andrighi, Rel. p/ Acórdão Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, DJe 09/10/2023).

Ademais, importa ressaltar que o contrato em questão prevê vantagens específicas ao adquirente, condicionadas a contrapartidas claramente estipuladas, sem qualquer indício de vício de consentimento. Nesse contexto, a tentativa de rescisão unilateral sem alegação de inadimplemento imputável à vendedora configura pretensão incompatível com a sistemática da Lei nº 9.514/1997, a qual não admite desistência imotivada por parte do devedor fiduciante, conforme pacificado no julgamento do Tema 1095 pelo STJ.

De fato, a estrutura jurídica adotada tem como objetivo evitar o enriquecimento ilícito do vendedor e a onerosidade excessiva ao adquirente. O procedimento legal previsto nos arts. 26 e 27 da referida lei garante a proteção ao adquirente inadimplente, permitindo-lhe purgar a mora, acompanhar os leilões e receber eventual saldo residual, sem colidir com o art. 53 do CDC, mas antes o complementando, conforme apontado pelo Min. Marco Aurélio Buzzi no julgamento do referido tema repetitivo.

Consequentemente, não há abusividade contratual ou direito à rescisão unilateral por simples arrependimento. A relação

⁸ TJSP; Agravo de Instrumento 2043192-46.2023.8.26.0000; Relator (a): Augusto Rezende; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Rio Claro - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 18/07/2023; Data de Registro: 18/07/2023.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

contratual é lícita, os instrumentos celebrados são válidos e a ausência de registro da alienação fiduciária não invalida a obrigação assumida pelo adquirente.

Assim, conceder a tutela pretendida equivaleria a subverter o regime jurídico próprio da alienação fiduciária, que exige, para sua resolução, o cumprimento do procedimento legalmente previsto, sob pena de grave insegurança jurídica às operações de crédito imobiliário.

A liminar deferida, portanto, não encontra suporte fático-jurídico suficiente para ser mantida, devendo ser revogada.

Diante disso, com a devida licença da douta maioria, meu voto dava provimento ao agravo para revogar a decisão de concessão da tutela antecipada e restabelecer a exigibilidade das obrigações contratuais, nos termos da Lei nº 9.514/1997 e da jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça.

3. Ante o exposto, pelo meu voto, *daria provimento ao recurso.*

ADEMIR MODESTO DE SOUZA
3º JUIZ



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Este documento é cópia do original que recebeu as seguintes assinaturas digitais:

Pg. inicial	Pg. final	Categoria	Nome do assinante	Confirmação
1	6	Acórdãos Eletrônicos	FERNANDO REVERENDO VIDAL AKAOUI	2A961F25
7	14	Declarações de Votos	ADEMIR MODESTO DE SOUZA	2A9E7FA6

Para conferir o original acesse o site:

<https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do>, informando o processo 2060569-59.2025.8.26.0000 e o código de confirmação da tabela acima.