



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000447362

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2071917-74.2025.8.26.0000, da Comarca de São Caetano do Sul, em que são agravantes RVM EMPREEDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, é agravado VITOR HUGO BOFF.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 9ª 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 DANIELA CILENTO MORSELLO (Presidente) E WILSON LISBOA RIBEIRO.

São Paulo, 8 de maio de 2025.

CÉSAR PEIXOTO

Relator

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2071917-74.2025.8.26.0000
AGRAVANTES: RVM EMPREEDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. E MOMENTUM
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
AGRAVADO: VITOR HUGO BOFF
INTERESSADO: BMP SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.
COMARCA: SÃO CAETANO DO SUL
VOTO Nº 33010

Agravo de instrumento – Ação de rescisão de contrato de compra e venda de lote, cumulada com o pedido de restituição de valores – Decisão interlocutória que deferiu a tutela de urgência determinando a suspensão da exigibilidade das prestações vencidas e vincendas, bem como que as rés se abstenham de inscrever o nome do autor nos cadastros de serviços de proteção ao crédito – Legitimidade da medida – Probabilidade do direito e perigo de dano devidamente demonstrados – Preenchimento dos requisitos exigidos pelo art. 300 do Código de Processo Civil – Ausência de demonstração de que o contrato entabulado entre as partes tenha sido registrado na matrícula do imóvel – Limitação dos efeitos da avença à esfera obrigacional – Existência de indícios de que as sucessivas operações foram realizadas com o intuito de impedir o desfazimento do negócio jurídico em detrimento do consumidor – Precedentes deste Tribunal de Justiça – Decisão mantida – Recurso não provido.

Agravo de instrumento tirado contra decisão interlocutória que, no curso de ação de rescisão de contrato de compra e venda tendo por objeto o lote 15, quadra GI, Loteamento Riviera de Santa Cristina XIII, cumulada com pedido de devolução dos valores pagos, deferiu a tutela de urgência determinando a suspensão da exigibilidade das parcelas vencidas e vincendas, bem como para que as requeridas se abstenham de negativar o nome do autor nos órgãos de proteção ao crédito sob pena de multa diária no valor de R\$ 200,00, limitada ao valor de R\$ 10.000,00, objetivando, em suma, o reexame e a reversão do julgado com fundamento, em síntese, na manutenção dos contratos entabulados e respectivas cobranças, com a inoponibilidade do negócio jurídico subjacente à emissão da cédula de crédito bancário.

Tempestivo, preparado, denegado o efeito suspensivo e não sobreveio contraminuta.

Inconsistente o recurso porque, na espécie, foram preenchidos os requisitos do art. 300 do Código de Processo Civil, daí o cabimento da tutela provisória de urgência à vista da demonstração da probabilidade do direito invocado e o receio fundado de perigo de dano, caracterizado pela suspensão da exigibilidade das prestações do negócio jurídico, considerando as peculiaridades da hipótese avaliada, existindo indícios de que as sucessivas operações [compra e venda, financiamento/mútuo do saldo com a emissão de cédula de crédito bancário, seguida do endosso a

terceiro/agravante] foram realizadas com o intuito de impedir a rescisão do contrato mediante a restituição das parcelas quitadas, prerrogativa que, em tese, detém o consumidor.

Mormente considerando a inexistência de indícios que o contrato entabulado entre as partes tenha sido registrado na matrícula do imóvel, limitando os efeitos da avença à esfera obrigacional, daí legitimando a pronta resolução e as medidas correlatas adotadas na decisão hostilizada, sobretudo pela possibilidade de reversão caso seja decretada a improcedência do pedido inicial, além de ficar caracterizado o perigo de dano pelo risco de restrição creditícia, neutralizando os argumentos articulados no recurso. Foi o bastante.

A propósito:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. TUTELA DE URGÊNCIA. Decisão concessiva da liminar para suspender as cobranças relativas à aquisição de lote. Preenchimento dos requisitos do art. 300 do CPC. Financiamento do preço com garantia fiduciária. Endosso da cédula de crédito bancário à empresa securitizadora, ora agravante. Alegação de que deve ser afastado o Código de Defesa do Consumidor e aplicada a Lei 9.514/97. Em sede de cognição sumária, os contratos são coligados com atuação em cadeia das empresas envolvidas. Arts. 53 e 54-F do CDC. Assim, ausente a autonomia e dissociação entre os negócios jurídicos, afastando-se o argumento de que a compra e venda seria irrevogável de modo a impedir a aplicabilidade do direito à resolução do contrato nos termos das Súmulas 01 e 03 deste E. Tribunal de Justiça e da Súmula 543 do C. Superior Tribunal de Justiça. Decisão mantida. Recurso desprovido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2052299-46.2025.8.26.0000; Relator (a): Alberto Gossion; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 35ª Vara Cível; Data do Julgamento: 15/04/2025; Data de Registro: 17/04/2025).

COMPRA E VENDA – AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL – DEMANDA CUMULADA COM PEDIDOS DE RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS – DECISÃO QUE DEFERIU A TUTELA DE URGÊNCIA PARA DETERMINAR AOS REQUERIDOS QUE SE ABSTENHAM DE REALIZAR

ATOS DE COBRANÇA E DE NEGATIVAÇÃO DOS NOMES DOS AUTORES JUNTO AOS CADASTROS DE INADIMPLENTES – POSSIBILIDADE – INTELIGÊNCIA DA SÚMULA 1 DO TJSP – PRECEDENTES - CONSIDERANDO QUE A EFICÁCIA DA SENTENÇA RETROAGIRÁ À DATA DA CONCESSÃO DA TUTELA ANTECIPADA, A EXIGIBILIDADE DAS PARCELAS VINCENDAS E DE DEMAIS ENCARGOS CONTRATUAIS DEVERÁ SER SUSPensa, PROSSEGUINDO-SE O FEITO PARA QUE, AO FINAL, SEJA APRECIADO O CABIMENTO DOS PLEITOS DE RESCISÃO CONTRATUAL E DE DEVOLUÇÃO DAS QUANTIAS PAGAS – DECISÃO MANTIDA – RECURSO DESPROVIDO (TJSP; Agravo de Instrumento 2393120-53.2024.8.26.0000; Relator (a): Theodureto Camargo; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de Sumaré - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 26/03/2025; Data de Registro: 26/03/2025).

Do exposto, pelo meu voto, nego provimento.

CÉSAR PEIXOTO

Relator