



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000004142

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1015041-42.2022.8.26.0576, da Comarca de São José do Rio Preto, em que é apelante LUCIA FERREIRA DOS SANTOS (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado RODOBENS INCORPORADORA IMOBILIÁRIA 363 SPE LTDA.

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. V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores FERNANDO REVERENDO VIDAL AKAOUI (Presidente sem voto), ADEMIR MODESTO DE SOUZA E LUIZ ANTONIO COSTA.

São Paulo, 8 de janeiro de 2025.

JOSÉ RUBENS QUEIROZ GOMES

Relator

Assinatura Eletrônica

VOTO N° 30366

APELAÇÃO CÍVEL N° 1015041-42.2022.8.26.0576

COMARCA: SÃO JOSÉ DO RIO PRETO - 7ª VARA CÍVEL

JUIZ(A) DE 1ª INSTÂNCIA: LUIZ FERNANDO CARDOSO DAL POZ

APELANTE: LUCIA FERREIRA DOS SANTOS JUSTIÇA GRATUITA

APELADO: RODOBENS INCORPORADORA IMOBILIÁRIA 363 SPE LTDA

7ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

APELAÇÃO. Compra e venda de imóvel. Ação de rescisão contratual c.c. restituição de valores. Sentença de improcedência. Inconformismo da parte autora. A Lei n° 9.514/97 não mais exige condição de agente financeiro para a constituição da relação jurídica entre credor fiduciário e devedor fiduciante (art. 22, § 1º), mesmo porque o próprio bem se torna a garantia real. Incidência do Tema 1095 do C. STJ. Inaplicável à hipótese o CDC e, sim, os ditames da Lei n° 9.514/97. Ainda que a parte adquirente não esteja em mora, a pretensão de se desfazer o contrato por meio de ação de rescisão contratual caracteriza a quebra antecipada (ou anticipatory breach), cujo caráter é equiparado ao da mora propriamente dita. E é certo que notificação para constituição da mora se presta apenas para possibilitar ao credor fiduciário promover posterior alienação do bem, não aproveitando a ausência de notificação do devedor para que não seja aplicada a legislação específica acerca da matéria. Sentença mantida. Recurso a que se nega provimento.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a respeitável sentença de fls. 178/180, que julgou improcedente a ação e condenou a parte autora ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% do valor da causa.

Irresignada, alega, a autora, em suma, que há desvirtuamento da alienação fiduciária, porque não houve empréstimo em dinheiro e porque o vendedor e o credor fiduciário são a mesma pessoa. Pede a procedência da ação para a resolução do contrato e devolução de 90% dos valores pagos.

Recurso processado, com contrarrazões.

É a síntese do necessário.

O recurso não comporta provimento.

A parte autora, compromissária compradora, pleiteou a rescisão do contrato de compra e venda descrito na inicial, ante a impossibilidade de continuar com o pagamento das prestações.

Pois bem.

Revendo posicionamento anterior, tem-se que a alienação fiduciária contratada pelas partes está devidamente configurada.

Isto porque, o art. 22 da Lei da Alienação Fiduciária foi alterada pela Lei 11.484/07, que passou a admitir a constituição da alienação fiduciária sem a participação do agente financeiro, 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.

Assim, embora o credor fiduciário não se

trate de agente financeiro, a própria Lei nº 9.514/97 não mais exige tal condição para a constituição da relação jurídica entre credor fiduciário e devedor fiduciante (art. 22, § 1º), mesmo porque o próprio bem se torna a garantia real.

Nesse sentido:

Apelação. Civil. Contrato de compra e venda com pacto adjeto de alienação fiduciária. Contrato celebrado em conformidade com a Lei nº 9.514/97. Desnecessidade de participação de terceiro, agente financeiro ou não, para o aperfeiçoamento da alienação fiduciária, já que esta constitui um direito real sobre coisa própria. Contrato devidamente registrado no Cartório do Registro de Imóvel. Impossibilidade de desistência pelo devedor-fiduciante (*anticipatory breach*). Aplicação da tese firmada no julgamento de recursos repetitivos (REsp nº 1.891.498/SP) (Tema nº 1.095). Hipótese de seguimento do rito da Lei nº 9.514/97 para a execução da garantia fiduciária, a qual contém regras destinadas à preservação dos interesses do devedor-fiduciante e para evitar o enriquecimento sem causa do credor-fiduciário. Inaplicabilidade do CDC. Sentença mantida. Recurso desprovido. (Apelação nº 1001118-80.2022.8.26.0597; Relator Ademir Modesto de Souza; j. 09/11/2023)

E, ainda que a parte adquirente não esteja em mora, a pretensão de se desfazer o contrato por meio de ação de rescisão contratual caracteriza a quebra antecipada (ou *anticipatory breach*), cujo caráter é equiparado ao da mora propriamente dita.

E é certo que notificação da parte autora para constituição da mora se presta apenas para possibilitar ao credor fiduciário promover posterior

alienação do bem, não aproveitando a ausência de notificação do devedor para que não seja aplicada a legislação específica acerca da matéria.

A tese firmada pelo Colendo Superior Tribunal de Justiça no julgamento do REsp 1.891.498/SP (Tema 1095) é clara ao mencionar que: *"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"*.

No presente caso, é inaplicável à hipótese o Código de Defesa do Consumidor e, sim, os ditames da Lei nº 9.514/97.

A propósito:

APELAÇÃO CÍVEL – Rescisão de contrato com pedido de restituição de quantias pagas – Autora que adquiriu lote da ré – Compra e venda com pacto adjeto de alienação fiduciária registrado – Demanda a pretexto de não mais ter interesse no negócio – Pretensão de resolver o contrato com a restituição de 90% dos valores pagos – Sentença de parcial procedência – Irresignação da requerida – Tese de necessidade de aplicação da Lei nº 9.514/17, com o consequente afastamento do Código de Defesa do Consumidor – 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 exceção por inadimplemento da alienante – Aplicação do

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

CDC que não se admite – Inaplicabilidade da tese fixada no Tema 1.095 do C. STJ, que expressamente exclui sua incidência nos casos de quebra antecipada, tal como na situação telada – Distinguishing – Quebra antecipada (anticipatory breach), por seu turno, que deve ser equiparada à mora propriamente dita e, da mesma forma, conduz à liquidação pela sistemática da lei especial – Precedentes – Reforma da sentença para julgar improcedente o pedido – RECURSO PROVIDO. (Apelação nº 1044925-24.2019.8.26.0576; Relator Fernando Reverendo Vidal Akaoui; j. 22/05/2024)

APELAÇÃO CÍVEL. Rescisão contratual. Sentença de improcedência. Insurgência dos autores. Descabimento. Contrato de alienação fiduciária devidamente registrado. Impossibilidade de aplicação do disposto no Código de Defesa do Consumidor. Impossibilidade de desistência do negócio. Necessária observância da Lei nº 9.514/97 que estabelece procedimento próprio e extrajudicial para extinção da avença. Sentença mantida. Recurso improvido. (Apelação nº 1019564-88.2022.8.26.0482; Relator Pastorelo Kfourir; j. 21/02/2024)

Apelação. Civil. Contrato de compra e venda com pacto adjeto de alienação fiduciária. Contrato celebrado em conformidade com a Lei nº 9.514/97. Desnecessidade de participação de terceiro, agente financeiro ou não, para o aperfeiçoamento da alienação fiduciária, já que esta constitui um direito real sobre coisa própria. Contrato devidamente registrado no Cartório do Registro de Imóvel. Impossibilidade de desistência pelo devedor-fiduciante (anticipatory breach). Aplicação da tese firmada no julgamento de recursos repetitivos (REsp nº 1.891.498/SP) (Tema nº 1.095). Hipótese de seguimento do rito da Lei nº 9.514/97 para a execução da garantia fiduciária, a qual contém regras destinadas à preservação dos interesses do devedor-fiduciante e para evitar o enriquecimento sem causa do credor-fiduciário. Inaplicabilidade do CDC. Sentença mantida. Recurso desprovido. (Apelação nº 1001118-80.2022.8.26.0597; Relator Ademir



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Modesto de Souza; j. 09/11/2023)

Destarte, ante a impossibilidade de rescisão do contrato avençado entre as partes com base no Código de Defesa do Consumidor, a sentença deve ser mantida.

Posto isto, nega-se provimento ao recurso e, nos termos do artigo, 85, §11, do CPC, majoram-se os honorários advocatícios fixados em favor do patrono da parte ré para 13%, com a ressalva da gratuidade da justiça.

JOSÉ RUBENS QUEIROZ GOMES

Relator