



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000004623

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2329707-66.2024.8.26.0000, da Comarca de Sertãozinho, em que é agravante SIDNEIA SEVERINO DA SILVA, é agravado EMAIS URBANISMO 203 SPE LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 1ª 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 CLAUDIO GODOY (Presidente sem voto), AUGUSTO REZENDE E MÔNICA DE CARVALHO.

São Paulo, 8 de janeiro de 2025.

ENÉAS COSTA GARCIA
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2329707-66.2024.8.26.0000

Agravante: Sidneia Severino da Silva
Agravado: Emais Urbanismo 203 Spe Ltda
Comarca: Sertãozinho

Voto nº 11.567

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DIREITO CIVIL. RESOLUÇÃO CONTRATUAL PROMOVIDA PELO ADQUIRENTE DE IMÓVEL ALEGANDO IMPOSSIBILIDADE DE PROSSEGUIMENTO NO CONTRATO. REQUERIMENTO DE TUTELA ANTECIPADA PARA SUSPENSÃO DO CONTRATO. INDEFERIMENTO. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em Exame

Agravo de Instrumento interposto contra decisão que indeferiu pedido de suspensão da cobrança de parcelas vencidas e vincendas em ação de resolução contratual.

A agravante alega impossibilidade financeira de continuar pagando as parcelas devido ao aumento do IGPM e ao falecimento do marido, requerendo tutela de urgência para suspensão das cobranças e impedimento de negativação do nome.

II. Questão em Discussão

A questão em discussão consiste na possibilidade de resolução contratual e suspensão das cobranças com base no art. 53 do Código de Defesa do Consumidor, em contratos de compra e venda com alienação fiduciária.

III. Razões de Decidir

Em contratos de compra e venda com alienação fiduciária não se aplica o art. 53 do CDC, conforme entendimento do STJ, segundo o qual deve ser observado o procedimento previsto na lei de alienação fiduciária para liquidação do contrato.

A falta de registro da alienação fiduciária não afeta a eficácia do contrato entre as partes, conforme jurisprudência do STJ, sendo inaplicável a suspensão do contrato requerida.

IV. Dispositivo

Recurso desprovido.

Trata-se de Agravo de Instrumento interposto em relação à decisão reproduzida às fls. 38/39, proferida em ação de resolução contratual (Processo nº 1008217-33.2024.8.26.0597), que indeferiu requerimento de suspensão da cobrança das parcelas vencidas e vincendas.

A agravante argumenta ter requerido tutela de urgência antecipada em razão de não ter mais condições financeiras em dar continuidade ao pagamento do preço ajustado.

Afirma que a imposição de continuidade dos pagamentos impõe risco desnecessário e excessivo, pois a *agravada* “*poderá continuar cobrando as parcelas vincendas ao longo do processo e, adicionalmente, negativar o nome da Agravante, mesmo diante de sua expressa manifestação de desinteresse em prosseguir com o contrato.*”.

Defende a possibilidade de resolução contratual, suscitando aplicação da Súmula 543 do Superior Tribunal de Justiça – STJ.

Esclarece que o aumento significativo do IGPM e o falecimento de seu marido geraram situação de extrema dificuldade financeira a inviabilizar a continuidade do contrato.

Requer antecipação da tutela recursal para suspensão das parcelas vincendas e, quanto ao mérito, o provimento do recurso para “*suspender a emissão dos boletos e consequente cobrança das parcelas vincendas no curso do processo, bem como impedir que a Agravada promova a negatificação do nome da Agravante, requerendo, ainda, o reconhecimento da nulidade da alienação fiduciária, a qual foi amplamente questionada.*”.

É o Relatório.

O inconformismo da parte não procede, sendo mantida a decisão agravada.

Em se tratando de contrato de compra e venda com alienação fiduciária em garantia não há lugar para resolução com base no art. 53 do CDC, conforme entendimento firmado pelo Superior Tribunal de Justiça:

“ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA.
INADIMPLÊNCIA. RESTITUIÇÃO DAS PARCELAS

PAGAS. DESCABIMENTO. HIPÓTESE DO ARTIGO 53 DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR NÃO CARACTERIZADA.

A rescisão do mútuo com alienação fiduciária em garantia, por inadimplemento do devedor, autoriza o credor a proceder à venda extrajudicial do bem móvel para o ressarcimento de seu crédito, impondo-lhe, contudo, que entregue àquele o saldo apurado que exceda o limite do débito. Daí não se poder falar na subsunção da hipótese à norma do artigo 53 do Código de Defesa do Consumidor, o qual considera nulas, tão-somente, as cláusulas que estabeleçam a perda total das prestações pagas, no caso de retomada do bem ou resolução do contrato pelo credor, em caso de inadimplemento do devedor, tampouco no direito deste de reaver a totalidade das prestações pagas.

Recurso especial não conhecido.”

(STJ - REsp 166.753/SP, Rel. Ministro CASTRO FILHO, TERCEIRA TURMA, julgado em 03/05/2005, DJ 23/05/2005, p. 265).

“AUSÊNCIA DE OFENSA AO ARTIGO 535 DO CPC. CONTRATO DE FINANCIAMENTO.

AQUISIÇÃO DE IMÓVEL. PEDIDO DE RESCISÃO CONTRATUAL. DEVOLUÇÃO DE PARCELAS. IMPROCEDÊNCIA.

- Não há ofensa ao Art. 535 do CPC se, embora rejeitando os embargos de declaração, o acórdão recorrido examinou todas as questões pertinentes.

- Não se confundem as posições do comprador, ou promitente-comprador, no contrato de compra e venda de imóvel, com a do mutuário no contrato de financiamento para aquisição do imóvel.

- Mutuário inadimplente não tem direito à rescisão do contrato de financiamento e à restituição de parcelas pagas.”

(STJ - REsp 906.570/SP, Rel. Ministro HUMBERTO GOMES DE BARROS, TERCEIRA TURMA, julgado em 29/11/2007, DJ 06/12/2007, p. 312).

“AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO CARACTERIZAÇÃO.

CONTRATO DE MÚTUA HABITACIONAL COM GARANTIA REAL SOBRE O IMÓVEL.

INADIMPLEMENTO. ALIENAÇÃO DO BEM PARA PAGAMENTO DA DÍVIDA COM DEVOLUÇÃO DO VALOR QUE SOBEJAR.

1.- A jurisprudência desta Casa é pacífica ao proclamar que, se os fundamentos adotados bastam para justificar o concluído na decisão, o julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos utilizados pela parte.

2.- As Turmas que compõem a Segunda Seção desta Corte

já assentaram que, na hipótese de compra e venda a prazo ou de promessa de compra e venda de imóvel, é devida a restituição de parte dos valores pago quando verificada a extinção antecipada do contrato (rescisão).

3.-Tratando-se de contrato de mútuo com garantia real, porém, a rescisão contratual não segue a mesma regra. A lógica, nesses casos, é que, em virtude do inadimplemento, promova-se a execução da garantia para satisfação do credor e devolução, ao mutuário da quantia a maior eventualmente apurada. Precedentes.

4.- Agravo Regimental improvido.”

(STJ - AgRg no AgRg no AREsp 9.178/SP, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 06/08/2013, DJe 30/08/2013).

Assim firmou-se a jurisprudência no Tema 1.095 do STJ: “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.”

E mais recentemente o Superior Tribunal de Justiça tem reconhecido que a falta de registro da alienação fiduciária não afasta os efeitos do contrato entre as partes, o que determina a forma de liquidação do contrato, incompatível com o pedido formulado pela autora:

“AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. DESISTÊNCIA DO COMPRADOR. RESCISÃO. PREVALÊNCIA DOS ARTS. 26 E 27 DA LEI N. 9.514/1997. CONTRATO NÃO REGISTRADO. EFEITOS ENTRE OS CONTRATANTES.

1. Nos casos de compra e venda de imóvel com pacto adjeto de alienação fiduciária, a rescisão do contrato deve se dar de acordo com os arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/97, prejudicando o direito do consumidor de rescindir unilateralmente.

2. Conforme jurisprudência consolidada no âmbito desta Corte: "A ausência do registro do contrato de alienação fiduciária no competente Registro de Imóveis não lhe retira a eficácia, ao menos entre os contratantes, servindo tal providência apenas para que a avença produza efeitos

perante terceiros" (EResp n. 1.866.844/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, relator para acórdão Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Segunda Seção, julgado em 27/9/2023, DJe de 9/10/2023).

3. Agravo interno a que se nega provimento.”

(STJ - AgInt no REsp n. 2.106.754/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 1/7/2024, DJe de 3/7/2024.)

“AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL.
DIREITO CIVIL. IMÓVEL. COMPRA E VENDA.
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. REGISTRO.
AUSÊNCIA. EFEITOS ENTRE OS
CONTRATANTES. MANUTENÇÃO. ALIENAÇÃO
EXTRAJUDICIAL. REGISTRO.
IMPRESINDIBILIDADE.

1. A ausência do registro do contrato de alienação fiduciária no competente Registro de Imóveis não lhe retira a eficácia, ao menos entre os contratantes, servindo tal providência apenas para que a avença produza efeitos perante terceiros.

2. O registro, conquanto despiciendo para conferir eficácia ao contrato de alienação fiduciária entre devedor fiduciante e credor fiduciário, é, sim, imprescindível para dar início à alienação extrajudicial do imóvel, tendo em vista que a constituição do devedor em mora e a eventual purgação desta se processa perante o Oficial de Registro de Imóveis, nos moldes do art. 26 da Lei nº 9.514/1997.

3. A ausência de registro do contrato que serve de título à propriedade fiduciária no competente Registro de Imóveis não confere ao devedor fiduciante o direito de promover a rescisão da avença por meio diverso daquele contratualmente previsto, tampouco impede o credor fiduciário de, após a efetivação do registro, promover a alienação do bem em leilão para só então entregar eventual saldo remanescente ao adquirente do imóvel, descontados os valores da dívida e das demais despesas efetivamente comprovadas.

4. Agravo interno não provido.”

(STJ - AgInt no REsp n. 2.077.633/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 8/4/2024, DJe de 11/4/2024.)

“AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL.
CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL.
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA.
RESCISÃO DO CONTRATO. AUSÊNCIA DE
INADIMPLÊNCIA. APLICAÇÃO DA LEI Nº

9.514/1997. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. NÃO INCIDÊNCIA. REGISTRO DO CONTRATO EM CARTÓRIO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS. PRESCINDIBILIDADE.

1. O Superior Tribunal de Justiça pacificou o entendimento de que, diante da incidência do art. 27, § 4º, da Lei 9.514/1997, que disciplina de forma específica a aquisição de imóvel mediante garantia de alienação fiduciária, não se cogita da aplicação do art. 53 do Código de Defesa do Consumidor, em caso de rescisão do contrato por iniciativa do comprador, ainda que ausente o inadimplemento.

2. A jurisprudência desta Corte Superior entende que não é necessário o registro do contrato garantido por alienação fiduciária no Cartório de Títulos e Documentos para que o pacto tenha validade e eficácia, visto que tal providência tem apenas o intuito de dar ciência a terceiros. Precedentes.

3. Agravo interno a que se nega provimento.”

(STJ - AgInt no REsp n. 2.078.975/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 4/3/2024, DJe de 7/3/2024.)

À luz desta orientação jurisprudencial, falta verossimilhança à alegação da autora de cabimento de resolução do contrato por sua iniciativa, fundada no art. 53 do CDC, de modo que incabível a suspensão requerida do contrato.

Ante o exposto, pelo meu voto, nego provimento ao recurso.

Enéas Costa Garcia
Relator