



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.00000007721

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1050431-78.2019.8.26.0576, da Comarca de São José do Rio Preto, em que são apelantes EDSON PREGINTINO PRADO e LUCIMARA PERPETUA DATORRE PRADO, são apelados SPE TERNI NATURE I RIO PRETO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e UNICOS COMÉRCIO E ADMINISTRAÇÃO 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 AKAUI (Presidente sem voto), MIGUEL BRANDI E PASTORELO KFOURI.

São Paulo, 9 de janeiro de 2025.

LUIZ ANTONIO COSTA

Relator

Assinatura Eletrônica

Voto nº 24/58629

Apelação Cível nº 1050431-78.2019.8.26.0576

Comarca: São José do Rio Preto

Juiz de 1ª Instância: Paulo Sérgio Romero Vicente Rodrigues

Apelante: Edson Pregintino Prado e outro

Apelado: Spe Terni Nature I Rio Preto Empreendimentos Imobiliários Ltda e outro

Apelação – Ação de Resilição Contratual – Sentença de parcial procedência – Compromisso de compra e venda com pacto adjeto de alienação fiduciária – Insurgência dos Autores – Aplicação do Tema n.º 1095 do c. STJ – Compromisso de compra e venda (com alienação fiduciária) devidamente registrado na matrícula do imóvel – Relação entre as partes é de devedores fiduciantes e credores fiduciários – Culpa exclusiva dos compradores pela resolução do negócio – Execução extrajudicial nos termos da Lei nº 9.514/97 – Constituição em mora que tem utilidade apenas ao credor fiduciário para possibilitar levar o imóvel, objeto da garantia, à posterior alienação – Inadimplemento antecipado do contrato que se equipara à mora e conduz à aplicação da lei especial – Entendimento do c. STJ – Impossibilidade de rescisão na forma pretendida pelos compradores – Sentença mantida – Recurso improvido.

Recurso de Apelação interposto contra sentença que julgou parcialmente procedentes a Ação de Resilição Contratual, para declarar a rescisão de contrato de compra e venda de imóvel cumulada com pacto de alienação fiduciária e determinar que a parte Ré providencie o leilão extrajudicial do bem, conforme procedimento previsto na Lei n.º 9.514/1997.

Recorrem os Autores, aduzindo, em síntese, a inaplicabilidade da Lei n.º 9.514/1997, destacando que não foram constituídos em mora e, conseqüentemente, não houve consolidação da propriedade fiduciária, como previsto nos arts. 26 e 27 do referido

diploma legal. Requerem a aplicação do CDC ao caso e da Súmula n.º 543 do c. STJ, com devolução de 90% dos valores pagos. Subsidiariamente, pedem a extinção da ação sem resolução do mérito, determinando-se a notificação extrajudicial para constituí-los em mora com oportunidade para purgação respectiva.

Recurso respondido (fls. 253/263).

O andamento do presente recurso foi suspenso em razão de decisão proferida pelo C. Superior Tribunal de Justiça nos Recursos Especiais nº 1.891.498/SP e 1.894.504/SP, sob o rito dos repetitivos (Tema 1095), que afetou os seguintes temas: “*definição da tese alusiva à prevalência, ou não, do Código de Defesa do Consumidor na hipótese de resolução do contrato de compra e venda de bem imóvel com cláusula de alienação fiduciária em garantia*”; com determinação de suspensão de todas as demandas que versam a respeito, nos moldes do art. 1.037, II, do CPC (fls. 351/352).

Foi deferida a expedição de certidão de objeto e pé requerida pela parte Apelada (fls. 356).

Certidão de objeto e pé encartada às fls. 359/360.

Recebo o recurso em seus regulares efeitos.

É o relatório.

As partes firmaram “Contrato Particular de Compra e Venda de Lote Urbano e Outras Avenças Com Pagamento Parcelado do Preço e Com Alienação Fiduciária em Garantia” (fls. 19/36).

O contrato firmado entre as partes contém pacto de alienação fiduciária, no qual a própria vendedora é a credora fiduciária, sendo certo que o contrato foi devidamente registrado na matrícula do imóvel (fls. 132/135), de modo que houve a transmissão da propriedade e constituição da garantia fiduciária, passando a relação entre os contratantes a ser regulada pela Lei nº 9.514/97, ainda que o registro tenha ocorrido posteriormente à assinatura do contrato.

No caso, os Autores afirmam que não têm mais interesse em continuar o contrato e que não possuem condições financeiras de arcar com o pactuado (culpa exclusiva dos compradores), postulando a rescisão da avença por sua exclusiva responsabilidade.

A Lei nº 9.514/97, que dispôs sobre o Sistema Financeiro Imobiliário e instituiu a alienação fiduciária de coisa imóvel, estabeleceu, nos seus artigos 26 e 27, todo o procedimento para a rescisão do contrato em caso de inadimplemento do comprador e retomada do imóvel pelo credor.

O artigo 27, § 4º da Lei nº 9.514/97 (lei posterior e especial), dispõe que, após a venda do imóvel em leilão, o credor entregará ao devedor a importância que sobejar, após a dedução dos valores da dívida, das despesas e encargos (prêmios de seguro, tributos e contribuições condominiais).

É certo que o fato de existir cláusula de alienação fiduciária em contrato de compra e venda de imóvel, por si só, não garante a prevalência da Lei nº 9.514/97 lei posterior e especial.

No entanto, tal questão (acerca da prevalência ou não da legislação especial), ficou decidida pelo C. STJ, quando do julgamento do REsp nº 1.891.498/SP, sob o rito dos recursos repetitivos (Tema 1.095), ocasião em que se fixou a seguinte tese: *“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”*.

Assim, nos termos da decisão supra, expõem-se os requisitos para a prevalência da Lei nº 9.514/97 sobre o CDC, na hipótese de resolução do contrato de compra e venda de bem imóvel com cláusula de alienação fiduciária em garantia. São eles: registro do contrato no CRI, inadimplemento do comprador e constituição do adquirente em mora na forma prevista nos arts. 26 e 27 da Lei nº 9.514/97.

Ainda se fosse o caso de não haver prova da constituição em mora dos devedores, tal falta de constituição em mora não impede o reconhecimento da impossibilidade dos compradores pleitearem a

rescisão do contrato de compra e venda com cláusula de alienação fiduciária registrada na matrícula.

Nessa hipótese, ocorre o inadimplemento antecipado do contrato e desinteresse dos compradores na manutenção da relação contratual, autorizando a aplicação do disposto nos artigos 26 e 27 da Lei n.º 9.514/97, de modo que há o retorno da propriedade ao vendedor fiduciário, nos termos do art. 27 da Lei n.º 9.514/97, não havendo que se falar em devolução das parcelas pagas, cabendo, após procedimento de expropriação do bem a entrega do respectivo valor ao comprador. Assim, não se aplica ao caso o disposto no artigo 53 do Código de Defesa do Consumidor.

A teoria do inadimplemento antecipado do contrato foi reconhecida pelo C. STJ que entende pela aplicação da sistemática da Lei n.º 9.514/97 nas hipóteses de rescisão a pedido do comprador, quando o pedido se dá por desistência do comprador e há registro da alienação fiduciária na matrícula (AgInt no REsp n. 1.870.112/SP, Relator: Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, DJ 14.8.2023).

Ainda, consoante entendimento desta c. Câmara quando a alienação fiduciária foi registrada na matrícula do imóvel, ainda que não tivesse havido a notificação dos compradores para purga da mora, cabe a aplicação da lei especial, eis que a notificação para constituição em mora se presta apenas para possibilitar ao credor fiduciário promover posterior alienação do bem.

Nesse sentido:

“APELAÇÃO. Compra e venda de imóvel. Ação de rescisão contratual. Sentença de parcial procedência. Inconformismo da parte ré. Incidência do Tema 1095 do C. Superior Tribunal de Justiça. Inaplicável à hipótese o Código de Defesa do Consumidor e, sim, os ditames da Lei nº 9.514/97, consoante recente entendimento trazido pelo julgamento dos Embargos de Divergência no REsp nº 1.866.844/SP. Constituição em mora que tem utilidade apenas ao credor fiduciário para possibilitar levar o imóvel, objeto da garantia, à posterior alienação. Impossibilidade de rescisão na forma pretendida pela autora. Sentença reformada, com readequação da sucumbência. Recurso a que se dá provimento.” (Apelação 1014829-12.2022.8.26.0482; Relator: José Rubens Queiroz Gomes; 7ª Câmara de Direito Privado; Dje 29/05/2024).

“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 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 1044925-24.2019.8.26.0576; Relator: Fernando Reverendo Vidal Akaoui; 7ª Câmara de Direito Privado; Dje 22/05/2024).

Ressalto que no caso de inadimplemento dos compradores e inoccorrência de purgação da mora (como ocorre na espécie), deverá ocorrer a consolidação da propriedade em nome da vendedora e a venda do lote em leilão público para pagamento da dívida contraída e entrega de eventual valor remanescente aos compradores, nos termos do procedimento previsto nos artigos 26 e 27 da Lei n.º 9.514/97.

Por fim, improcede o pedido subsidiário dos Autores no sentido da extinção da ação sem resolução do mérito, a fim de possibilitar-lhes a purgação da mora, pois, como dito acima, a constituição da mora é desnecessária na hipótese.

Ademais, à parte Autora cabe deduzir os pedidos, fundados na causa de pedir, sendo facultado, ainda, desistir da ação, nos termos do art. 485, VIII e § 4º, ambos CPC. O pedido de extinção da ação sem resolução do mérito, deduzido neste recurso, constitui verdadeiro comportamento contraditório e inadmissível.

Com efeito, a sentença está suficientemente fundamentada, devendo ser confirmada em sua integralidade, como permite o disposto no artigo 252 do RITJSP.

Por fim, majoro os honorários advocatícios devidos pelos Apelantes para o valor correspondente a R\$ 800,00, em vista o trabalho adicional desenvolvido em sede recursal, nos moldes do art. 85, §11, do CPC, observada a gratuidade concedida (fls. 42).

Isso posto, pelo meu voto, **nego provimento ao recurso.**

Luiz Antonio Costa
Relator