



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000283877

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1034936-39.2021.8.26.0506, da Comarca de Ribeirão Preto, em que é apelante LOTEAMENTO JARDIM FORTALEZA BRODOWSKI SPE LTDA, são apelados LAERCIO DOS SANTOS JUNIOR e EDINEIA MENDES DA SILVA SANTOS.

ACORDAM, em 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 Exmos. Desembargadores DANIELA CILENTO MORSELLO (Presidente) E CÉSAR PEIXOTO.

São Paulo, 25 de março de 2025.

EDSON LUIZ DE QUEIROZ
RELATOR
Assinatura Eletrônica

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto nº 42390

Apelação Cível nº 1034936-39.2021.8.26.0506

Comarca: Ribeirão Preto

Apelante: Loteamento Jardim Fortaleza Brodowski Spe Ltda

Apelados: Laercio dos Santos Junior e Edineia Mendes da Silva Santos

Juiz (a): Isabela de Souza Nunes Fiel

DIREITO CIVIL. RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM CLÁUSULA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. DESISTÊNCIA DA CONTRATAÇÃO POR CONVENIÊNCIA DO COMPRADOR. DESVIRTUAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. CONFUSÃO ENTRE AS FIGURAS DE VENDEDOR E CREDOR FIDUCIÁRIO. CARACTERIZAÇÃO DE MERO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. POSSIBILIDADE DE RESILIÇÃO. INCIDÊNCIA DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR.

I. Ação de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel com cláusula de alienação fiduciária e devolução dos valores pagos. Falta de condições financeiras dos adquirentes para manter o negócio jurídico firmado entre as partes.

II. A questão em discussão consiste em (i) a aplicação da Lei nº 9.514/97 em contratos de compra e venda com alienação fiduciária registrada e (ii) a incidência do Código de Defesa do Consumidor devido ao desvirtuamento da alienação fiduciária.

III. Confusão entre vendedor e credor fiduciário que são a mesma pessoa. Desvirtuamento da alienação fiduciária caracterizado.

Precedentes indicam que a alienação fiduciária não impede a rescisão contratual quando há confusão entre credor fiduciário e alienante.

IV. Recurso não provido.

Tese de julgamento: A alienação fiduciária desvirtuada permite a aplicação do Código de Defesa do Consumidor.

Legislação Citada.

Código de Defesa do Consumidor, art. 53;

Lei nº 9.514/97;

Código de Processo Civil, art. 85, §11.

Jurisprudência Citada.

STJ, Tema 1095;

TJSP, Apelação Cível nº 1001535-47.2017.8.26.0358, Rel. Galdino Toledo Junior, j. 06.08.2019;

TJSP, Apelação Cível nº 1021724-03.2019.8.26.0576, Rel. L. G. Costa

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Wagner, j. 12.06.2020.

Vistos.

Adotado o relatório da decisão de primeiro grau, acrescente-se tratar de ação de resilição de contrato de compra e venda de imóvel com cláusula de alienação fiduciária, cumulada com devolução dos valores pagos, movida sob alegação de falta de condições financeiras dos adquirentes em permanecer no negócio jurídico firmado entre as partes.

Os pedidos foram julgados parcialmente procedentes para declarar rescindido o contrato de compra e venda firmado entre as partes, condenando a ré a restituir aos autores, em parcela única, os valores por estes pagos em virtude do contrato rescindido, retendo 20% do total do valor quitado, bem como eventuais débitos relativos a impostos sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU) incidentes sobre o imóvel até a reintegração de posse, devidamente apurados e comprovados em sede de liquidação de sentença.

Foi determinado que sobre o valor a ser restituído aos autores incidirá correção monetária, a partir de cada desembolso, acrescido de juros de mora a contar do trânsito em julgado.

A ré foi condenada a arcar com os ônus da sucumbência, arbitrados os honorários advocatícios em 10% do valor da condenação.

Foi interposto recurso de apelação pela ré, arguindo que é fundamental a aplicação da Lei nº 9.514/97, vez que ausente desvirtuamento do instituto da alienação fiduciária.

Insiste que o contrato de compra e venda com a garantia da alienação fiduciária está devidamente registrado na matrícula do imóvel, sendo necessária observância ao Tema 1.095 do STJ.

Insiste que estando o contrato devidamente registrado na matrícula do imóvel, a r. sentença ao entender pela rescisão sob a incidência do Código de Defesa do Consumidor, afastou indevidamente a aplicação do art. 27 da Lei nº 9.514/97, o qual determina que, em casos de rescisão em contratos com alienação fiduciária, o imóvel objeto da compra deve ser primeiramente alienado para posteriormente serem restituídos os valores pagos pelos adquirentes, devidamente deduzidos eventuais despesas e encargos.

Requer a reforma da r. sentença para julgar a ação

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

improcedente e condenar a parte autora no pagamento dos ônus da sucumbência.

O recurso foi devidamente processado, apresentadas contrarrazões. Houve oposição ao julgamento virtual (fl. 344).

É o relatório do essencial.

De início, importante salientar que o Tema 1095 do STJ assim concluiu:

*"Em contrato de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária devidamente registrado, 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."* (grifo nosso).

A princípio, no caso de contrato imobiliário com cláusula de alienação fiduciária registrado, como é o caso dos autos, aplica-se a legislação específica (Lei n. 9514/97).

Entretanto, no presente caso, há desvirtuamento da alienação fiduciária, porque o vendedor e o credor fiduciário são a mesma pessoa (fls. 23, 25 e 190), visando evitar a desistência contratual.

Anote-se que o contrato foi firmado entre as partes no ano de 2016 e o registro da garantia na matrícula imobiliária ocorreu apenas no ano de 2021 (fl. 190). Anota-se que os adquirentes informam que o inadimplemento iniciou-se em 15 de março de 2020 e, a partir daí, iniciou uma série de tratativas com a alienante, visando renegociação da dívida, mais especificamente a partir de junho de 2020 (fls. 56 e 103, por exemplo). O registro só foi providenciado posteriormente.

Nesse sentido já decidiu esta C. Corte:

"Venda e Compra - Ação rescisão contratual c.c. revisão de cláusula contratual e restituição de quantias pagas, proposta por adquirente de imóvel, com base na conveniência deste - Negócio celebrado através de contrato particular de venda e compra, com cláusula de alienação fiduciária em garantia e outras obrigações, não levado a registro imobiliário e no qual **a credora fiduciária e alienante são as mesmas** - (...) - Apelo do autor acolhido, provido em parte o da ré.". (Apelação cível n. 1001535-47.2017.8.26.0358 Mirassol, 9ª Câmara de Direito Privado do TJSP, j. em 06/08/2019, Relator Galdino Toledo Junior, grifo nosso)."

COMPRA E VENDA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

EMPREENDEDORA E CREDORA FIDUCIÁRIA QUE SE CONFUNDEM – RESCISÃO – POSSIBILIDADE -

A alienação fiduciária de imóvel objeto de compromisso de compra e venda não obsta o pedido de rescisão por parte do promitente comprador, especialmente na hipótese em que a empreendedora se confunde com o credor fiduciário.

(TJSP; Apelação Cível 1002294-69.2019.8.26.0704; Relator (a): Ronnie Herbert Barros Soares; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional XV - Butantã - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 26/05/2020; Data de Registro: 26/05/2020, grifo nosso).

Apelação. Compra e venda de bem imóvel, consistente em lote de terreno. Ação de rescisão contratual c/c. devolução de valores pagos e declaração de nulidade de cláusulas contratuais. Sentença de procedência. Rescisão contratual a pedido do promitente comprador. Alienação fiduciária. **Existência de pacto acessório de alienação fiduciária em garantia não impede o desfazimento do negócio jurídico. Confusão entre credora fiduciária e alienante.** Incidência do art. 53 do CDC. Precedentes do STJ e deste Tribunal. Inaplicabilidade da Lei 13.786/2018 aos contratos de venda e compra assinados antes de sua vigência. Aplicação das Súmulas 1, 2 e 3 deste Tribunal. Retenção que deve estar entre 10% e 25% do valor pago conforme jurisprudência do STJ. Autor que pagou 36% do valor negociado. Retenção majorada de 10% para 15% dos valores pagos. Incidência de taxa de fruição. Descabimento. Lote de terreno sem edificação. Embora o comprador estivesse na posse precária do lote, não há provas de seu uso efetivo por meio de construção, edificação, benfeitorias ou proveito econômico. Despesas com tributos (água e energia) de responsabilidade do comprador. Autorizada a retenção se comprovada a inadimplência do comprador e que a dívida está em nome da vendedora. IPTU e taxas condominiais entre a data da compra e a tutela deferida, que suspendeu o contrato, de responsabilidade do comprador, podendo eventual dívida ser abatida. Sentença parcialmente reformada. Sucumbência mantida. **RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.**

(TJSP; Apelação Cível 1021724-03.2019.8.26.0576; Relator (a): L. G. Costa Wagner; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José do Rio Preto - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 12/06/2020; Data de Registro: 12/06/2020, grifo nosso).

Agravo de instrumento – Ação de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel com alienação fiduciária, cumulada com os pedidos de (i) determinação de retomada de posse pela ré, com a assunção por ela das despesas inerentes ao imóvel, (ii) **reconhecimento da abusividade da cláusula contratual de alienação fiduciária diante da confusão estabelecida entre a credora fiduciária e a loteadora/vendedora e (iii) devolução de valores** – Deferimento da tutela de urgência, com a determinação da suspensão do contrato e da abstenção de atos de cobrança, autorizada a não realização dos pagamentos pelos autores – Probabilidade do direito e perigo de dano não demonstrados, art. 300 do Código de Processo

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Civil – Desfazimento do instrumento por iniciativa dos compradores – Impossibilidade de rescisão do contrato e suspensão das cobranças – Incidência dos termos da Lei n. 9.514/97 – Norma de natureza especial, cogente, de aplicação imediata e prevalente às situações em curso – Observância da segurança jurídica e dos princípios gerais básicos de hermenêutica – Aplicação da Tese Repetitiva n. 1.095 do Superior Tribunal de Justiça – Revogação da tutela – Decisão reformada – Recurso provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2241188-86.2022.8.26.0000; Relator (a): César Peixoto; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro de Americana - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 16/02/2023; Data de Registro: 17/02/2023, grifo nosso).

Assim, não há que se falar em aplicação da Lei nº 9.514/97, mas do Código de Defesa do Consumidor e, nessas condições, é possível a resilição do contrato, por mera conveniência do adquirente.

No mais, deve ser observado que no recurso interposto pela parte ré não foi abordado o desacolhimento do pedido de arbitramento da taxa de fruição ou o percentual fixado a título de retenção pela ré, de forma que essas questões tornaram-se incontroversas. Aplica-se ao caso o princípio "*tantum devolutum quantum appellatum*".

Em virtude do disposto no artigo 85, §11 do Código de Processo Civil ficam majorados os honorários advocatícios devidos pela parte ré para 20% do valor da condenação.

Finalizando, as demais questões arguidas pelas partes ficam prejudicadas, segundo orientação do Superior Tribunal de Justiça, perfilhada pela Ministra Diva Malerbi, no julgamento dos EDcl no MS 21.315/DF, proferido em 08/06/2016, já na vigência CPC/2015: "*o julgador não está obrigado a responder a todas as questões suscitadas pelas partes, quando já tenha encontrado motivo suficiente para proferir a decisão (...), sendo dever do julgador apenas enfrentar as questões capazes de infirmar a conclusão adotada na decisão recorrida*".

Na hipótese de apresentação de embargos de declaração contra o presente Acórdão, ficam as partes intimadas a se manifestar, no próprio recurso, a respeito de eventual oposição ao julgamento virtual, nos termos do art. 1º da Resolução n.º 549/2011, com a redação alterada pela Resolução nº 772/2017 do Órgão Especial deste E. Tribunal de Justiça, entendendo-se o silêncio como concordância.

Pelo exposto, NEGA-SE provimento ao recurso de apelação.

EDSON LUIZ DE QUEIROZ

Relator

(documento assinado digitalmente)