



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000285498

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2337393-12.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante GODOI E GODOI EMPREENDIMENTOS LTDA, são agravados VANESSA DA SILVA e DAVI DE ALMEIDA NASCIMENTO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 4ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA (Presidente) E MARCIA DALLA DÉA BARONE.

São Paulo, 25 de março de 2025.

ALCIDES LEOPOLDO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

AGRAVO DE INSTRUMENTO

Processo nº 2337393-12.2024.8.26.0000

Nº de 1ª Instância: 1038090-20.2024.8.26.0002

Comarca: São Paulo (F. R. de Santo Amaro - 14ª Vara Cível)

Agravante: Godoi e Godoi Empreendimentos Ltda.

Agravados: Davi de Almeida Nascimento e outra

Juíza: Marina Balester Mello de Godoy

Voto n. 36.046

EMENTA: DIREITO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. DESISTÊNCIA. RESCISÃO CONTRATUAL. PROVIMENTO.

I. Caso em Exame

Agravo de instrumento interposto contra decisão que deferiu tutela provisória de urgência para impedir a cobrança de parcelas de contrato de compra e venda de imóvel com alienação fiduciária, bem como a inscrição dos autores em órgãos de proteção ao crédito.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em determinar se é possível a rescisão de contrato de compra e venda de imóvel com alienação fiduciária, à luz da Lei nº 9.514/97, afastando a aplicação do Código de Defesa do Consumidor.

III. Razões de Decidir

3. O contrato de compra e venda com alienação fiduciária é regido por legislação específica, a Lei nº 9.514/97, que prevalece sobre o Código de Defesa do Consumidor.

4. A jurisprudência do STJ estabelece que a rescisão de tal contrato deve seguir as disposições específicas da Lei nº 9.514/97, não sendo possível a rescisão unilateral pelo consumidor sem culpa da vendedora.

IV. Dispositivo e Tese

5. Dá-se provimento ao recurso, confirmando-se a liminar do relator.

Tese de julgamento: 1. Em contratos de compra e venda de imóvel com alienação fiduciária, a rescisão deve observar a Lei nº 9.514/97. 2. A aplicação do Código de Defesa do Consumidor é afastada nesses casos.

Legislação Citada:

Lei nº 9.514/97, art. 22.

Jurisprudência Citada:

STJ, Tema Repetitivo nº 1095, julgado em 26/10/2022.

STJ, AgInt no REsp nº 1.927.025/SP, Rel. Min. Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, j. 13/12/2021.

STJ, AgInt no REsp nº 1.823.174/SP, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, j. 15/6/2021.

Trata-se de agravo de instrumento, com pedido de liminar, nos autos da ação de rescisão contratual c.c. devolução de quantias pagas, da decisão reproduzida às fls. 20/23, na parte em que deferiu o pedido de tutela provisória de urgência para determinar que a requerida se abstenha de efetuar a cobrança das parcelas vencidas e vincendas até ulterior deliberação, decorrentes do compromisso de compra e venda de imóvel firmado entre as partes, ficando vedada a inscrição do nome dos autores pela ré em órgãos de proteção ao crédito pelo não pagamento destas parcelas, sob pena de multa diária de R\$ 200,00.

Sustenta a agravante que as partes não firmaram um contrato preliminar, nem um compromisso ou promessa de venda e compra, mas sim um contrato definitivo de venda e compra com força de escritura pública, de modo que a aquisição da propriedade do lote se operou de forma definitiva, mediante registro do contrato de venda e compra com força de escritura pública com pacto e alienação fiduciária em garantia nos termos do art. 22 da Lei 9.514/97, realizando-se a tradição do bem imóvel e, via de consequência, a compra e venda e a alienação fiduciária que se seguiu consubstanciam-se em ato jurídico perfeito e acabado, sendo o pedido de rescisão, mesmo que fundado no CDC, impossível, pois a Lei de Alienação Fiduciária possui regras próprias e específicas, sendo o regime legal que se aplica no presente caso, sendo lei especial posterior ao CDC, ressalvando-se que independentemente do inadimplemento dos Autores que confessaram que devem parcelas do preço, a manifestação de vontade no sentido de que não têm mais interesse e condição de manter a continuidade do negócio caracteriza comportamento contrário ao cumprimento e

execução do contrato, ou seja, implica no seu inadimplemento, inexistindo assim os requisitos para a concessão da antecipação da tutela.

Pleiteia a concessão do efeito ativo e a reforma para que seja revogada a tutela de urgência.

Deferido o efeito suspensivo, não foram apresentadas contrarrazões (fls.165).

É o Relatório.

O autor firmou Escritura Particular de Compra e Venda de Imóvel à Prazo, com Constituição de Alienação Fiduciária e Outras Avenças com a agravante para aquisição do lote descrito na inicial (fls. 40 dos autos principais), cuja rescisão pleiteia sob o fundamento de estar impossibilitado de dar continuidade aos pagamentos, não tendo interesse de permanecer com o imóvel.

O contrato de venda e compra foi com cláusula de alienação fiduciária, o que está registrado na matrícula e a questão foi objeto de apreciação pelo C. STJ no julgamento do Tema Repetitivo n. 1095, em 26/10/2022, restando sedimentada 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".

O entendimento vigente perante a 3ª e 4ª Turma do STJ já era no sentido de que: "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" (AgInt no REsp n. 1.927.025/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 13/12/2021, DJe de 15/12/2021.), bem como que: "existência de jurisprudência pacífica nesta Corte Superior no sentido de que o pedido de resilição dá ensejo à alienação extrajudicial do bem segundo as regras da Lei 9.514/1997, não se aplicando nesse caso o enunciado da Súmula 543/STJ" (AgInt no REsp n. 1.823.174/SP, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 15/6/2021, DJe de 18/6/2021).

A consequência da tese firmada é a impossibilidade da desistência do contrato objeto de alienação fiduciária em garantia.

Pelo exposto, **DÁ-SE PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação, confirmando-se a liminar do relator.

ALCIDES LEOPOLDO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica