



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000295033

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1148661-89.2023.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e PICK MONEY COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS S.A., são apelados JOÃO PEDRO DE SOUZA PENA BARBOSA e BMP SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Sentença reformada para julgar o pedido autoral improcedente Recurso das corrés providos V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores SALLES ROSSI (Presidente sem voto), CLARA MARIA ARAÚJO XAVIER E BENEDITO ANTONIO OKUNO.

São Paulo, 27 de março de 2025.

SILVÉRIO DA SILVA
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº: 40279JV

APELAÇÃO Nº 1148661-89.2023.8.26.0100

COMARCA: CAPITAL – 13ª VC

**APELANTES: MOMENTUM EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS LTDA E PICK MONEY CIA SECURITIZADORA
DE CRÉDITOS FINANCEIROS S.A.**

APELADO: JOÃO PEDRO DE SOUZA PENA BARBOSA

pf

Apelação - Compromisso de compra e venda de imóvel - Ação de rescisão contratual c/com restituição de valores - Sentença parcial procedência com resolução do contrato e retenção de 80% do valor – Inconformismo das corrés – Pretensão de que não seja autorizada a rescisão pelas rés – Contratos firmados que tem grande destaque em relação a se tratar de contratos quitados, irrevogáveis e irretratáveis, por cédula de crédito bancário, cujos contratos foram firmados, também com referida cláusula – Comprador que é advogado não podendo alegar ignorância acerca das implicações da assinatura das cláusulas - Impossibilidade, no caso concreto, de rescisão não se aplicando os art. 51, IV, do CDC e art. 413 do CC, nem as súmulas 1 do TJSP e 543 do STJ – Precedentes, inclusive desta Câmara, envolvendo o mesmo empreendimento e tipo de contrato – Sentença reformada para julgar o pedido autoral improcedente – Recurso das corrés providos.

A sentença de págs. 372/377, complementada nas págs. 405/407, cujo relatório se adota, JULGOU PARCIALMENTE PROCEDENTE os pedidos autorais e DECLAROU RESOLVIDO o compromisso de compra e venda de imóvel travado entre as partes.

DECLAROU rescindidos os instrumentos particulares de promessa de compra e venda e de financiamento dos imóveis em do empreendimento Santa Bárbara Resort Residence II.

CONDENOU as rés, solidariamente, à restituição de 80% dos valores pagos pelo preço do bem,

descontada a importância adimplida a título de comissão de corretagem, em parcela única com correção monetária a partir dos respectivos desembolsos e juros da citação.

CONDENOU as rés nas custas e despesas processuais e honorários advocatícios do patrono da parte contrária, de 10% sobre o valor da condenação.

Inconformadas apelam as corrés Momentum e Pick Money.

A Momentum empreendimentos imobiliários Ltda, págs. 412/430, pugnando pela improcedência da ação, sem possibilidade de rescisão do contrato.

Alega, em síntese, a impossibilidade de rescisão de contrato quitado, ante o ato jurídico e perfeito, e irretratabilidade do negócio.

Sustenta que o financiamento efetuado pelo autor com a BMP não indica conexão contratual, já que a última lhe entregou o valor do lote, recebendo a Momentum o valor integral, persistindo somente a relação entre a autora e a BMP.

Aduz que “nada fez além de vender 02 (dois) lotes ao Apelado, cujo preço foi pago à vista, mediante empréstimo por ele contraído em instituição financeira”

Sustenta a inaplicabilidade do art. 53 do CDC, das Súmulas 1 e 2 do TJSP e da Súmula 543/STJ ao caso, destacando por fim, a desnecessidade de registro da garantia na matrícula do imóvel.

Se insurge contra o computo dos juros, pretendendo sejam fixados a partir do trânsito em julgado.

Também apela a Pick Money Cia Securitizadora de créditos Financeiros, págs. 433/464 igualmente defendendo a tese de que o contrato de compra e venda foi quitado

e que restou a Cédula de Crédito Bancário CCB que é título de crédito que representa promessa de pagamento de dívida certa, líquida e exigível, que não se confunde com o negócio que lhe deu origem, tratando-se de obrigação autônoma e cartular.

Afirma que na qualidade de endossatária da CCB é credora do título e, como tal, titular da garantia fiduciária, até a integral e final liquidação das prestações do empréstimo assumidas no título emitido, não cabendo a desistência posto que neste caso ficaria sem o dinheiro emprestado e sem o bem que recebeu em garantia, havendo cláusula expressa no contrato acerca da impossibilidade de cancelamento da transação.

Também afirma a inaplicabilidade do art. 53 do CDC, da Súmula 1/TJSP e da Súmula 543/STJ ao caso, destacando por fim, a desnecessidade de registro da garantia na matrícula do imóvel.

Se insurge contra o computo dos juros, pretendendo sejam fixados a partir do trânsito em julgado.

Foram apresentadas contrarrazões, págs. 483/499.

É o relatório.

Pelo que se tem nos autos, as partes firmaram, em 29/01/2022 contrato de compra e venda para aquisição dos lotes 17, quadra DD, e lote 21, quadra AQ do empreendimento Santa Barbara Resort Residence – II.

O preço da venda foi de R\$ 132.172,88, além de valor da comissão de corretagem, de R\$ 7.930,37, com entrada de R\$ 7.005,16 e saldo a ser pago em prestações para o primeiro e R\$ 172.460,48 mais corretagem de R\$ 10.347,63, com entrada de R\$ 9.140,41 mais saldo parcelado para o segundo.

Foram emitidas Cédula de Crédito Bancário em favor da corré BMP Money Plus Sociedade de Crédito Direto S.A., de quem tomaram dinheiro emprestado para pagamento à vista, págs. 40/47 e 59/66.

Observa-se que nestas mesmas CCB o autor transferiu à corré BMP os direitos aquisitivos do lote em garantia fiduciária (Item 7º) e, por fim, a CCB foi endossada pela corré BMP para a empresa Pick Money Companhia Securitizadora, págs. 256/264.

Assim se observa que a empresa Pick Money Companhia Securitizadora figura atualmente como a credora fiduciária e titular dos direitos aquisitivos dos lotes, de maneira que incide o quanto disposto no item 7º da CCB, bem como tal cláusula obriga a aplicação do procedimento da legislação especial não havendo que se cogitar da solução usualmente aplicada para a rescisão de contratos de compromisso de compra e venda de imóvel.

Consigne-se que o autor assinou a declaração, pela qual tomaram ciência de que o saldo do preço do lote seria pago pela BMP, “a presente negociação não poderá ser cancelada por iniciativa de qualquer das partes”. – págs 58.

Também o documento de págs. 196 no qual há informação de impossibilidade de cancelamento, págs. 197.

No mais, **o contrato firmado traz grande destaque de que se trata de contrato de compra e venda quitado e irrevogável e irretratável, págs. 31 e 50**, já trazendo em seu cabeçalho, com letras e cores destacadas, tais condições.

Referidos documentos atestam não pode restar dúvida acerca de seu teor, **valendo observar que o autor**

é advogado devidamente inscrito na OAB/SP págs. 19.

Destaque-se, também, que é desnecessário o registro da garantia junto ao CRI, uma vez que incide sobre bem móvel, atraindo o disposto nos artigos 32 e 42, ambos da Lei 10.931/2004.

Desse modo, não é o caso de ser acolhida a pretensão do autor de rescisão do contrato, nos termos da Súmula 1 deste E. Tribunal de Justiça e 543 do STJ, diante de todo o exposto.

Nesse sentido, em casos análogos, decidi este E. Tribunal:

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – RESCISÃO CONTRATUAL – DESINTERESSE DO A. PELA CONTINUIDADE DO PACTO – CONTRATO REGIDO PELA LEI Nº 9.514/97 – LEI ESPECIAL QUE PREVALECE SOBRE O C.D.C. – INEXISTÊNCIA DE ALEGAÇÃO DE VÍCIO DA VONTADE – AÇÃO IMPROCEDENTE – SENTENÇA CONFIRMADA – RECURSO DESPROVIDO. Apelação Cível nº 1023649-08.2021.8.26.0562 – **Relator Des. Giffoni Ferreira – Órgão julgador - 2ª Câmara de Direito Privado**, Comarca de Santos – julgamento 08/11/2022

"COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE BEM IMÓVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C. RESTITUIÇÃO DE VALORES. 1.- Gratuidade judiciária e

suspensão do trâmite processual. Questões já decididas pela Câmara (Agravo Interno nº 1007638-74.2017.8.26.0292/50000, de minha Relatoria). Recolhimento do preparo a autorizar o prosseguimento dos apelos.

2.- Contratação preliminar objeto de novação entre as partes, com participação da CEF, a qual está ajustada à lei de alienação fiduciária. Desinteresse manifestado pelo comprador. Resolução com retorno dos pactuantes ao estado anterior. Impossibilidade, no caso. Medida que implicaria na inobservância do regramento imposto pelo art. 27 da Lei nº 9.514/97. Inadimplemento, por seu turno, assumidamente destacado pelo adquirente. Resolução da avença formatada segundo o procedimento extrajudicial estabelecido na lei em regência, cuja abusividade não é reconhecida. Inaplicabilidade, outrossim, do disposto no art. 53 do CDC, segundo o C. STJ: "A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça já firmou entendimento no sentido de que, ocorrendo o inadimplemento de devedor em contrato de alienação fiduciária em garantia de bens imóveis, a quitação da dívida deverá observar a forma prevista nos arts. 26 e 27 da Lei nº 9.514/97, por se tratar de legislação específica, o que afasta, por

consequência, a aplicação do art. 53 do CDC” (AgInt no REsp 1791893/SP, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 24/06/2019, DJe 01/07/2019).
APELOS CONHECIDOS E PARCIALMENTE PROVIDOS.” (3ª Câmara D. Privado, Apelação cível nº 1007638-74.2017.8.26.0292, Rel. Des. Donegá Morandini, j. 14.10.2019, v.u.).

Apelação - Rescisão contratual cumulada com indenização por danos morais envolvendo a aquisição de lote Procedência, em parte - Recurso interposto pelas corrés PICK MONEY (empresa securitizadora de crédito) e MOMENTUM (vendedora do lote). Hipótese em que o preço do imóvel foi pago mediante cédula de crédito bancária emitida pelo autor, a qual foi posteriormente endossada à corré PICK MONEY Título que não tem vinculação ao negócio que o originou (compra e venda do lote) - Impossibilidade de rescisão do contrato quitado por meio de financiamento garantido por alienação fiduciária de bem móvel - Solução da controvérsia que deve observar a legislação específica (Lei 10.931/2004), cabendo à credora proceder a alienação do lote, com a entrega do saldo

ao apelado (art. 1.364 do CC) - Sentença reformada para julgar improcedente a ação - Inversão do ônus da sucumbência, respeitada a gratuidade - Provimento aos recursos. (TJSP; Apelação Cível 1005814-51.2021.8.26.0127; **Relator (a): Enio Zuliani; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado**; Foro de Carapicuíba - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 15/12/2022; Data de Registro: 16/12/2022)

COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO. INADMISSIBILIDADE. CONTRATO DEFINITIVO DE COMPRA E VENDA, QUITADOS POR MEIO DE FINANCIAMENTO LASTREADO EM CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO GARANTIDA POR ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. CONTRATO QUE OBEDECE À DISCIPLINA PRÓPRIA. DISCIPLINA GERAL DO CÓDIGO CIVIL QUE CEDE ANTE O PROCEDIMENTO ESPECIAL ESTABELECIDO, NO CASO, PELO DECRETO-LEI 911/1969, VEZ QUE A GARANTIA TEVE POR OBJETO COISA MÓVEL (DIREITOS AQUISITIVOS) E NÃO O BEM DE RAIZ EM SI. SENTENÇA REFORMADA. RECURSO PROVIDO. Apelação Cível nº 1013627-27.2021.8.26.0161 - **Relator: Des. Moreira Viegas - 5ª Câmara de**

Direito Privado; Foro de Diadema - Data do Julgamento: 17/02/2023

IMÓVEL. COMPRA E VENDA. RESCISÃO. INADMISSIBILIDADE. CONTRATO DEFINITIVO DE COMPRA E VENDA, QUITADOS POR MEIO DE FINANCIAMENTO LASTREADO EM CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO GARANTIDA POR ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. CONTRATO QUE OBEDECE À DISCIPLINA PRÓPRIA. DISCIPLINA GERAL DO CÓDIGO CIVIL QUE CEDE ANTE O PROCEDIMENTO ESPECIAL ESTABELECIDO, NO CASO, PELO DECRETO-LEI 911/1969, VEZ QUE A GARANTIA TEVE POR OBJETO COISA MÓVEL (DIREITOS AQUISITIVOS), E NÃO O BEM DE RAIZ EM SI. SENTENÇA REFORMADA. AÇÃO IMPROCEDENTE. RECURSOS PROVIDOS. (TJSP; Apelação Cível 1004810-32.2022.8.26.0001; **Relator (a): Vito Guglielmi; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado;** Foro Regional I - Santana - 7ª Vara Cível; Data do Julgamento: 15/12/2022; Data de Registro: 15/12/2022)

APELAÇÃO CÍVEL. Ação de rescisão contratual.

Sentença de procedência. Insurgência dos requeridos. Acolhimento. Contrato de compra e venda de imóvel quitado por meio de financiamento garantido por alienação fiduciária. Impossibilidade de solução usualmente aplicada para a rescisão de contratos de compromisso de compra e venda de imóvel. Presente a cláusula fiduciária de bem móvel, deve-se seguir o procedimento específico instituído pelo Decreto-lei nº 911/1969. Sentença reformada. Recursos providos. Apelação Cível nº 1011228-77.2022.8.26.0100 - **7ª Câmara de Direito Privado – Rel. Des. Pastorelo Kfoury** Julgamento: 23/11/2022

COMPROMISSO DE Venda e compra DE IMÓVEL – Compradores que pleiteiam a rescisão do contrato, diante de dificuldades financeiras para honrarem com as prestações – Preço quitado pelos compradores com recebimento do lote mediante contratação de financiamento bancário com instituição financeira através de cédula de crédito bancária emitida em prol da vendedora – Aplicação da lei nº 10.931/2004 para a execução do contrato – Arrependimento pela formalização do negócio que não é causa apta a rescindir o

contrato — Improcedência da ação —
Sentença reformada - RECURSO PROVIDO.
Apelação Cível nº
1127428-07.2021.8.26.0100, TJSP, **10ª**
Câmara de Direito Privado, Rel. Elcio
Trujillo, j. 07/03/2023

E assim, já decidiu esta 8ª Câmara, em
voto desta relatoria, envolvendo o mesmo empreendimento:

Apelação - Compromisso de compra e
venda de imóvel - Ação de rescisão
contratual c/com restituição de valores -
Sentença parcial procedência com
resolução do contrato e retenção de 75%
do valor — Inconformismo das partes —
Pretensão de retenção menor pela autora
e de que não seja autorizada a rescisão
pelas rés — Contrato firmado que tem
grande destaque em relação a se tratar de
contrato quitado, irrevogável e
irretratável, por cédula de crédito
bancário, cujo contrato foi firmado,
também com referida cláusula —
Impossibilidade, no caso concreto, de
rescisão não se aplicando os
art. 51, IV, do CDC e art. 413 do CC,
nem as súmulas 1 do TJSP e 543 do
STJ — Precedentes — Sentença reformada
para julgar o pedido autoral improcedente
— Recurso da autora desprovido e recursos

das rés providos. (TJSP; Apelação Cível 1108232-80.2023.8.26.0100; **Relator (a): Silvério da Silva; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado;** Foro Central Cível - 24ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29/01/2025; Data de Registro: 29/01/2025)

Desse modo, diante de todo o exposto, a r. sentença merece ser reformada e a demanda julgada improcedente.

Por fim, a sucumbência passa a ser exclusiva do autor, esta fixada em 10% do valor atualizado da causa, a ser repartida entre as corrés.

Os juros incidem a partir do trânsito em julgado.

Pelo exposto, dou provimento ao recurso das rés, nos termos supra.

Silvério da Silva
Relator