



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000294607

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1054747-26.2023.8.26.0114, da Comarca de Campinas, em que é apelante VILAS DO RIO REALIZAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA., são apelados EDINALVA CONCEIÇÃO CRUZ LIMA e ROBSON SOUSA LIMA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ALVARO PASSOS (Presidente sem voto), GIFFONI FERREIRA E CORRÊA PATIÑO.

São Paulo, 27 de março de 2025.

FERNANDO MARCONDES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1054747-26.2023.8.26.0114

Apelante: Vilas do Rio Realizações Imobiliárias Ltda.

Apelados: Edinalva Conceição Cruz Lima e outro

Comarca: Campinas - 11ª Vara Cível

Magistrado de origem: Ana Lia Beall

Voto nº 12171

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. CONTRATOS. PARCIAL PROVIMENTO.

I. CASO EM EXAME

1. Sentença declarou rescindido o contrato de compra e venda de imóvel, determinando a restituição do imóvel à parte ré, com retenção de 10% do valor atualizado das parcelas pagas, e condenou a parte ré a restituir aos autores o saldo entre os valores pagos e retidos, acrescido de juros de mora e correção monetária. A apelante recorreu requerendo a aplicabilidade taxativa da Lei nº 9.514/97 referente à alienação fiduciária, com a improcedência integral da ação. Subsidiariamente, pleiteou a aplicação da cláusula penal de 10% do valor atualizado do contrato ou, alternativamente, a majoração para 25% dos valores pagos.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão consiste em: (i) a aplicabilidade da Lei nº 9.514/97 referente à alienação fiduciária, e (ii) o percentual de retenção das parcelas pagas.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A ausência de registro da alienação fiduciária afasta a incidência da Lei nº 9.514/97, permitindo a aplicação do Código de Defesa do Consumidor, conforme entendimento do STJ no Tema 1095.

4. A sentença corretamente afastou a aplicação da cláusula 29ª do contrato, pois a retenção de 10% sobre o valor atualizado do contrato superaria significativamente os valores efetivamente pagos pelos compradores, impondo penalidade excessiva e onerosa.

5. Para garantir adequação e equilíbrio entre as partes, e em

consonância com o entendimento consolidado desta Câmara, o percentual de retenção deve ser majorado para 20% do valor atualizado das parcelas pagas do contrato.

IV. DISPOSITIVO E TESE

6. Recurso parcialmente provido.

Tese de julgamento: "1. A ausência de registro da alienação fiduciária permite a aplicação do CDC. 2. A retenção de valores deve observar o equilíbrio contratual, sendo razoável a fixação em 20%."

Legislação citada: Lei nº 9.514/97; Código de Defesa do Consumidor, art. 51, IV; Lei 6.766/79, art. 32-A.

Jurisprudência citada: TJ-SP, AI: 2014159-45.2022.8.26.0000, Rel. Francisco Loureiro, 1ª Câmara de Direito Privado, j. 06/06/2022; TJ-SP, Apelação Cível: 1022560-69.2021.8.26.0005, Rel. Márcio Boscaro, 4ª Câmara de Direito Privado, j. 03/10/2024; TJSP, Apelação Cível 1010722-25.2023.8.26.0114, Rel. Alvaro Passos, 2ª Câmara de Direito Privado, j. 04/11/2024; TJSP, Apelação Cível 1011395-15.2022.8.26.0482, Rel. Hertha Helena de Oliveira, 2ª Câmara de Direito Privado, j. 29/10/2024; TJSP, Apelação Cível 1009593-07.2022.8.26.0506, Rel. Giffoni Ferreira, 2ª Câmara de Direito Privado, j. 01/10/2024.

1. Trata-se de apelação interposta contra a r. sentença (fls. 287/293) que assim dispôs:

Ante o exposto, confirmo a tutela concedida com resolução do mérito e fundamento no art. 487, inc. I, do Código de Processo Civil, JULGO PROCEDENTE o pedido, e o faço para declarar rescindido o instrumento particular de contrato de compra e venda de bem imóvel de p.48/70 formalizado entre as partes, restituindo-se o imóvel à parte ré, que poderá reter para si 10% do valor atualizado das parcelas pagas do contrato, e condenando a parte ré a restituir aos autores o saldo obtido entre a diferença dos valores corrigidos que foram pagos com os valores que a parte ré poderá reter para si, nos termos alinhavados na fundamentação

acima. Sobre o valor a ser restituído aos autores deverão ser acrescidos juros de mora à taxa de 1% ao mês, a contar da citação; a correção monetária, por sua vez, computar-se-á a contar da data de cada pagamento, devendo ser adotado como índice de correção aquele contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel (IGP-M/FGV). Sucumbente, condeno a ré ao pagamento das despesas e custas processuais, bem como ao pagamento de honorários ao patrono dos autores que fixo em 10% do valor corrigido da condenação, com fundamento no art. 85, § 2º, do CPC.

A decisão de fls. 299/330 acolheu os embargos de declaração de fls. 296/298, retificando-se a sentença proferida às fls. 287/293 para determinar que os juros de mora, sobre a parcela a ser restituída aos autores, incidirão a partir do trânsito em julgado da sentença.

A apelante Vilas do Rio Realizações Imobiliárias Ltda. recorre **(fls. 303/335)** requerendo a aplicabilidade taxativa da Lei nº 9.514/97 referente à Alienação Fiduciária, com a improcedência integral da ação; subsidiariamente, a aplicabilidade do contrato - cláusula 29ª - para a cláusula penal de 10% do valor atualizado do contrato, ou ainda, alternativamente, para majorar o valor para 25% dos valores pagos. Contrarrazões **(fls. 341/349)**.

É o relatório.

2. O recurso comporta parcial provimento.

I - Quanto à aplicabilidade taxativa da Lei nº 9.514/97

O exame minucioso dos autos revela que, embora a avença contenha previsão de alienação fiduciária em garantia, inexistente

prova do respectivo registro perante o cartório de imóveis competente. Sem tal registro, o negócio jurídico permanece no âmbito meramente obrigacional, sem se converter em direito real. Nessa situação, é plenamente possível a resolução contratual por analogia ao tratamento conferido aos compromissos de compra e venda não registrados. Tal conclusão coaduna-se com o entendimento consolidado do Superior Tribunal de Justiça (STJ), conforme o Tema 1095, que dispõe: *"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, deverá observar a forma prevista na Lei nº 9.514/97, afastando-se, por conseguinte, a aplicação do Código de Defesa do Consumidor (CDC)."* Na hipótese dos autos, a ausência de registro afasta a incidência da Lei nº 9.514/97, admitindo-se a aplicação do CDC, portanto correto a sentença.

Nesse sentido:

TUTELA DE URGÊNCIA. COMPRA E VENDA COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA NÃO LEVADA AO REGISTRO IMOBILIÁRIO. Lote residencial. Resolução por impossibilidade econômica superveniente dos compradores. Pedido de suspensão dos efeitos do contrato. Cabimento. Sem o registro imobiliário, de natureza constitutiva da propriedade fiduciária, o negócio se mantém na esfera estritamente obrigacional, sem conversão em direito real, a autorizar a resolução, analogamente ao que ocorre com os contratos de compromisso de venda e compra. Entendimento sumulado acerca da possibilidade de resolução do contrato por iniciativa do promissário comprador impossibilitado de pagar as parcelas do preço. Natureza ex tunc da sentença resolutória, a autorizar que a exigibilidade do preço fique suspensa enquanto pende a ação de resolução de julgamento. Recurso provido. (TJ-SP -

AI: 20141594520228260000 SP 2014159-45.2022
.8.26.0000, Relator.: Francisco Loureiro, Data de
Julgamento: 06/06/2022, 1ª Câmara de Direito Privado,
Data de Publicação: 06/06/2022)

*APELAÇÕES CÍVEIS. AÇÃO DE RESCISÃO
CONTRATUAL, CUMULADA COM DECLARATÓRIA DE
INEXIGIBILIDADE DE DÉBITO. COMPROMISSO DE
COMPRA E VENDA. LOTE DE TERRENO. Ajuizamento
pelos promissários compradores. Desistência do negócio.
Sentença de procedência. Insurgência de ambas as rés.
Descabimento. Preliminar de nulidade por cerceamento de
defesa afastada. Contrato de compra e venda com emissão
de cédula de crédito bancário e pacto de alienação fiduciária
em garantia. Garantia fiduciária, contudo, que não foi
devidamente registrada. Regime especial da Lei nº 9.514/97
não incidente. Tema nº 1.095, do C. STJ. Contratos
coligados que se sujeitam às normas do Código de Defesa
do Consumidor (conforme norma de seu artigo 54-F).
Possibilidade de resolução da compra e venda por
desistência dos adquirentes, nos termos da Súmula nº 1
deste E. Tribunal de Justiça e da Súmula nº 543 do C. STJ.
Resolução do contrato principal que acarreta a resolução do
acessório contrato de financiamento. Coligação contratual
que, no caso, teve por finalidade impedir a resolução da
compra e venda por iniciativa dos adquirentes.
Inadmissibilidade. Precedentes. Acolhimento do pedido de
rescisão contratual que implica, também, o deferimento da
pretensão de declaração de inexigibilidade do débito, visto
que o inadimplemento decorreu exclusivamente da conduta
abusiva perpetrada pelas corrés. Sentença mantida.
RECURSOS NÃO PROVIDOS. (TJ-SP - Apelação Cível:
10225606920218260005 São Paulo, Relator.: Márcio
Boscaro, Data de Julgamento: 03/10/2024, 4ª Câmara de*

Direito Privado, Data de Publicação: 07/10/2024)

II – Quanto ao percentual de retenção

Nos termos do artigo 51, inciso IV, do Código de Defesa do Consumidor, são nulas de pleno direito as cláusulas contratuais que estabeleçam obrigações iníquas, abusivas ou que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada. O parágrafo 1º do mesmo artigo define como abusiva a cláusula que impõe ao consumidor uma obrigação desproporcional.

No caso concreto, a sentença corretamente afastou a aplicação da cláusula 29ª do contrato, pois a retenção de 10% sobre o valor atualizado do contrato superaria significativamente os valores efetivamente pagos pelos compradores, impondo penalidade excessiva e onerosa.

O artigo 32-A da Lei 6.766/79, alterado pela Lei 13.786/18, prevê a possibilidade de retenção de valores pelo vendedor, mas sua aplicação não pode resultar em enriquecimento sem causa nem desconsiderar os princípios de equilíbrio contratual previstos no Código de Defesa do Consumidor. O critério razoável para fixação da retenção deve considerar os valores efetivamente pagos pelos compradores, de modo a evitar desvantagem exagerada.

No entanto, para garantir adequação e equilíbrio entre as partes, e em consonância com o entendimento consolidado desta Câmara, o percentual de retenção deve ser majorado para 20% do valor atualizado das parcelas pagas do contrato. Tal percentual atende ao patamar já pacificado na jurisprudência, que prevê como razoável uma retenção limitada, o que permite à parte vendedora cobrir despesas administrativas e operacionais sem impor onerosidade excessiva ao

comprador. A modificação para 20%, além de compatível com a jurisprudência, também observa os princípios da boa-fé objetiva e da proporcionalidade, resguardando o direito à restituição de 80% das quantias desembolsadas. O valor restituído deverá ser corrigido monetariamente e acrescido de juros de mora na forma já definida na sentença, assegurando plena justiça na relação contratual estabelecida.

Nesse sentido, com suas devidas particularidades:

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – Rescisão pleiteada pelos compradores – Loteamento - Devolução de parcelas pagas – Restituição que deve ser imediata, sob pena de onerosidade excessiva do consumidor, admitida a retenção de 20%, a título de remuneração pelas despesas administrativas – Inteligência do art. 51, IV, § 1º, III, do CDC e da Súmula nº 02 deste Tribunal – Quantia que se mostra suficiente – Arras – Retenção – Descabimento – Natureza confirmatória – Tributos e despesas incidentes sobre o imóvel – Desconto – Possibilidade, nos termos da sentença - Taxa de fruição – Não incidência Ausência de posse efetiva – Recurso improvido. (TJSP; Apelação Cível 1010722-25.2023.8.26.0114; Relator (a): Alvaro Passos; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro de Campinas - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 04/11/2024; Data de Registro: 04/11/2024)

APELAÇÃO. COMPRA E VENDA COM PACTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Rescisão por desistência do comprador. Sentença de improcedência. Inconformismo do autor. Parcial acolhimento. Inaplicabilidade do tema 1095 e da Lei n. 9.514/97. Ausência de provas de que autor foi constituído em mora antes da concessão da tutela de urgência. Teoria da "quebra antecipada" (anticipatory

breach) não estava suficiente madura e não foi considerada na fixação da tese repetitiva. Tese que extrapola os limites estabelecidos no tema repetitivo. Aplicabilidade do CDC. Súmula 01 do TJSP. Retenção pela vendedora de 20% do montante quitado, devolvendo-se 80% ao adquirente, com correção monetária do desembolso de cada parcela e juros de mora a contar do trânsito em julgado. Precedentes jurisprudenciais. Recurso parcialmente provido. (TJSP; Apelação Cível 1011395-15.2022.8.26.0482; Relator (a): Hertha Helena de Oliveira; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro de Presidente Prudente - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29/10/2024; Data de Registro: 30/10/2024)

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – CULPA IRROGADA A COMPRADOR – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA COM NÃO OBSTAR RESCISÃO - RETENÇÃO DE 20% DOS VALORES PAGOS HAVIDO POR ADMISSÍVEL – SENTENÇA MANTIDA – RECURSOS DESPROVIDOS. (TJSP; Apelação Cível 1009593-07.2022.8.26.0506; Relator (a): Giffoni Ferreira; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 9ª Vara Cível; Data do Julgamento: 01/10/2024; Data de Registro: 02/10/2024)

Ainda que tenha havido a majoração do percentual de retenção para 20%, a parte autora/apelada obteve êxito na maior parte de seus pedidos, o que mantém a sua sucumbência em menor proporção. Dessa forma, não se justifica a redistribuição dos ônus sucumbenciais, devendo ser mantida a condenação da parte ré nos moldes fixados na sentença.

Além disso, não há fundamento para a majoração dos honorários advocatícios recursais, pois esse entendimento está em

conformidade com a Tese 1059, aprovada em 09/11/2023 pelo Superior Tribunal de Justiça, sob a sistemática dos recursos repetitivos, que estabelece que a majoração dos honorários advocatícios pressupõe o desprovimento integral do recurso, não sendo aplicável quando há provimento, ainda que parcial, da apelação.

3. Diante do exposto, **dá-se parcial provimento ao recurso** para modificar o percentual de retenção para 20% do valor atualizado das parcelas pagas do contrato.

Fernando Marcondes
Relator