



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000294784

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1019250-11.2023.8.26.0482/50000, da Comarca de Presidente Prudente, em que é embargante DAYANE MICHELI AGUIAR GOES, são embargados PERUQUE PARTICIPAÇÕES LTDA. e PERPLAN PARQUE DOS RESEDÁS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 4ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Embargos de declaração parcialmente acolhidos por 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), MAURICIO VELHO E VITOR FREDERICO KÜMPFEL.

São Paulo, 27 de março de 2025.

CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

4ª Câmara de Direito Privado

Embargos de Declaração Cível nº 1019250-11.2023.8.26.0482/50000

Embargante: Dayane Micheli Aguiar Goes

**Embargados: Peruque Participações Ltda. e Perplan Parque dos Resedás
Empreendimento Imobiliário Spe Ltda**

Comarca: Presidente Prudente

Juiz prolator: Aline Sugahara Bertaco

Natureza da Ação: Compra e Venda

Voto nº: 7973

EMENTA: DIREITO PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO E ERRO MATERIAL. EMBARGOS PARCIALMENTE ACOLHIDOS SEM EFEITO INFRINGENTE.

I. Caso em Exame

Embargos de declaração interpostos contra acórdão alegando omissão na análise da tese de invalidade da alienação fiduciária e erro material quanto à identificação de documento como requerimento de Termo de Verificação de Obras (TVO).

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em verificar a omissão na análise da tese de invalidade da alienação fiduciária e corrigir o erro material referente ao documento identificado erroneamente.

III. Razões de Decidir

3. A tese de invalidade da alienação fiduciária foi suscitada em réplica à contestação, sendo permitida a contestação de fatos novos trazidos pela defesa, conforme jurisprudência do STJ.

4. O erro material apontado pela embargante não se sustenta, pois o documento em questão refere-se à solicitação de "Auto de Vistoria do empreendimento", e o loteamento já havia sido registrado, conforme requisitos legais.

IV. Dispositivo e Tese

5. Embargos parcialmente acolhidos para sanar a omissão, sem efeito infringente.

Tese de julgamento: 1. A contestação de fatos novos em réplica é permitida. 2. A correção de erro material deve observar a documentação e registros legais.

Legislação Citada: CPC, art. 351; Lei n. 9.514/1997, art. 22, § 1º; Lei n. 6.766/79, art. 18.

Embargos de declaração: págs. 01/06(incidente).

Acórdão: págs. 416/426.

Fundamentos e objetivos dos declaratórios: omissão e erro material. A embargante afirma que o acórdão foi omissivo, porque a tese de invalidade da alienação fiduciária foi regularmente suscitada, ainda que em réplica à contestação, e deveria ter sido analisada pelo juízo *ad quem*. Aduz ainda haver erro material, porque o documento em pág. 238 não se trata do requerimento de Termo de Vistoria de Obras (TVO), mas sim de pedido de aprovação de loteamento.

Manifestação da embargada: págs. 11/12.

É o relatório.

Por tempestivos, são os embargos conhecidos e também serão parcialmente acolhidos, contudo, sem efeito infringente.

O pedido inicial era de resolução da avença por atraso na entrega do imóvel. As teses defensivas eram a inexistência de atraso e a impossibilidade de rescisão da compra e venda, que já estava exaurida, remanescendo apenas a alienação fiduciária.

O reconhecimento da invalidade da alienação fiduciária contratada com a construtora/vendedora não fez parte dos pedidos iniciais, tendo sido arguido apenas em réplica à contestação, após a ré ter alegado fato impeditivo ou modificativo ao direito autoral, nos termos do art. 351 do CPC, e, por isso, deve ser apreciada, conforme já delineado pela jurisprudência do C. STJ:

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL.

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

INOVAÇÃO EM RECURSO DE APELAÇÃO. ALTERAÇÃO DA CAUSA DE PEDIR. INOVAÇÃO EM AGRAVO INTERNO. ENUMERAÇÃO COMO VIOLADOS DE ARTIGOS DE LEI FEDERAL NÃO INDICADOS NAS RAZÕES DO RECURSO ESPECIAL. 1. Não se admite adicionar argumento ou emendar o recurso especial, em sede de agravo interno, por importar em inadmissível inovação. 2. Não se pode inovar em recurso de apelação trazendo matérias que não foram deduzidas na petição inicial, contestação, réplica, tréplica ou emendas. A despeito de se tratar a apelação de recurso com ampla devolutividade, não podem ser preteridos os princípios do contraditório, da ampla defesa e do devido processo legal, o que ocorreria se a parte apelada fosse surpreendida com questões originadas no apelo a respeito da qual não teve oportunidade de se manifestar anteriormente 3. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt nos EDcl no REsp n. 1.851.354/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 1/3/2021, DJe de 4/3/2021.)

Em suma, em sede de réplica, é vedada a inovação da causa de pedir ou modificação do pedido, mas permitida – e devida - a contestação de fatos e situações novas trazidas pela defesa, em contestação. Deste modo, passo a análise da questão, que, contudo, não comporta provimento.

O fato de a incorporadora/vendedora ter agido também como credora fiduciária, ou seja, ter emprestado dinheiro à autora para a compra do referido bem, não constituiu irregularidade ou justifica a anulação de referida cláusula, pois está em consonância com disposição do art. 22, § 1º, da Lei nº 9.514/97, que prevê:

“Art. 22. A alienação fiduciária regulada por esta Lei é o negócio jurídico pelo qual o fiduciante, com o escopo de garantia de obrigação própria ou de terceiro, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel

§ 1º - A alienação fiduciária poderá ser contratada por pessoa física ou jurídica, **não sendo privativa das entidades que operam no SFI**, podendo ter como objeto, além da propriedade plena:” (Grifo próprio).

A lei não exige que o contrato de alienação fiduciária de imóvel



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

se vincule ao financiamento do próprio bem, sendo legítima a sua formalização como garantia de toda e qualquer obrigação pecuniária. (AgInt no AREsp 829.403/PR. Terceira Turma. Rel. Min. Moura Ribeiro. Data do julgamento: 19.10.2017).

No mesmo sentido vem sendo julgado por esta Câmara:

DIREITO CIVIL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. IMPOSSIBILIDADE FINANCEIRA. IMPROCEDÊNCIA. I. Caso em exame Trata-se de ação de declaração de nulidade de cláusula contratual c.c. devolução de quantias pagas, onde os autores alegam impossibilidade financeira para continuar o pagamento de parcelas de contrato de compra e venda de imóvel com alienação fiduciária. Os autores notificaram a ré para rescisão do contrato, mas não obtiveram resposta, pleiteando a declaração de nulidade de cláusulas abusivas e a devolução de 80% dos valores pagos. A sentença declarou a rescisão do contrato por culpa exclusiva da parte adquirente e determinou a indenização das benfeitorias realizadas no imóvel. II. Questão em discussão A controvérsia gira em torno da aplicação da Lei n. 9.514/97 e do Tema Repetitivo 1095 do STJ, que estabelece que a resolução do contrato deve observar a forma prevista na referida lei, afastando a aplicação do Código de Defesa do Consumidor. Discute-se também a legitimidade da parte vendedora e a possibilidade de rescisão unilateral do contrato. III. Razões de decidir A alienação fiduciária foi devidamente registrada, e a rescisão deve seguir os termos da Lei n. 9.514/97. **A jurisprudência do STJ é pacífica no sentido de que a rescisão do contrato de compra e venda com alienação fiduciária deve observar os arts. 26 e 27 da referida lei. Não se verifica abusividade ou desvirtuamento do instituto da alienação fiduciária, sendo irrelevante que a garantia tenha sido firmada com a construtora.** IV. Dispositivo e tese Nega-se provimento à apelação dos autores e dá-se provimento ao recurso das requeridas, julgando-se improcedente a ação. Tese de julgamento: "1. A rescisão de contrato de compra e venda com alienação fiduciária deve observar a Lei n. 9.514/97. 2. A aplicação do Código de Defesa do Consumidor é afastada em casos de alienação fiduciária.x Legislação e Jurisprudência Relevantes Citadas: Legislação: Lei n. 9.514/1997, arts. 26 e 27. Jurisprudência: STJ, Tema Repetitivo n. 1095, j. 26/10/2022. STJ, AgInt no REsp n. 1.927.025/SP, Rel. Min. Maria Isabel Gallotti, j. 13/12/2021. STJ, AgInt no REsp n. 1.823.174/SP, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, j. 15/06/2021 (TJSP; Apelação Cível 1033664-57.2022.8.26.0576; Relator (a): Alcides Leopoldo; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José do Rio Preto - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 26/11/2024; Data de Registro: 26/11/2024) (Grifo próprio)

COMPRA E VENDA – Alienação Fiduciária em Garantia registrada na

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

matrícula do imóvel. Rescisão contratual por iniciativa do comprador que está inadimplente, por alegada impossibilidade financeira. Recurso da ré. Desistência, com aplicação do CDC. Inadmissibilidade. Tema Repetitivo nº 1095 do STJ. Resolução do pacto que deve observar a forma prevista na Lei n. 9.514/97, por se tratar de legislação específica, afastando-se, consequentemente, a aplicação do Código de Defesa do Consumidor. Requisitos legais para a caracterização do instituto da alienação fiduciária que se acham presentes. **Irrelevância do fato de ter sido celebrado o pacto de alienação fiduciária com a própria empreendedora, bem como de não ter havido mútuo de valor em espécie, tendo em vista a letra do art. 22§ 1º, da Lei 9.514/97.** Pacto de alienação fiduciária, que determina a observância da Lei n. 9.514/97 para a rescisão do contrato, ainda que o devedor fiduciante não tenha sido constituído em mora e nem consolidada a propriedade ao credor fiduciário, não admitindo a desistência. Recurso Adesivo. Devolução de valores pagos, e incidência de juros moratórios de forma diversa da prevista na Lei 9.514/97. Impossibilidade. Dano moral inexistente. Recurso da requerida provido para se reformar a r. sentença. Recurso dos autores improvido (TJSP; Apelação Cível 1023170-96.2023.8.26.0577; Relator (a): Maurício Velho; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José dos Campos - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29/08/2024; Data de Registro: 29/08/2024) (Grifo próprio).

Com isso, não é possível o distrato na forma pretendida pela autora, sendo mesmo caso de se manter a improcedência.

Equivoca-se a embargante ao apontar a ocorrência de erro material em relação ao documento acostado em pág. 238 que, de acordo com ela, se referia à aprovação do loteamento junto à municipalidade e não à expedição do Termo de Verificação de Obras (TVO).

Em pág. 239 vê-se que a petição protocolada junto a municipalidade menciona expressamente solicitação de “Auto de Vistoria do empreendimento”.

Além disso, na matrícula do imóvel, anexada em págs. 217/218, consta que o loteamento foi registrado no CRI em 16 de outubro de 2019, pressupondo que, naquela data, a implantação do loteamento já havia sido autorizada pela municipalidade, porque é requisito indispensável para a lavratura do registro imobiliário, nos termos do art. 18, *caput*, da Lei



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

6.766/79 (Lei de Parcelamento do Solo Urbano).

Se o loteamento foi averbado no registro de imóveis em 16 de outubro de 2019, impossível que o documento protocolado junto a municipalidade em 02 de agosto de 2021 seja relacionado à aprovação, como acredita a embargante.

Dessa forma, voto pelo acolhimento parcial dos embargos, apenas para sanar a omissão verificada no acórdão, mas sem efeito infringente.

CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA

Relator