



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000297436

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2394218-73.2024.8.26.0000, da Comarca de Votorantim, em que são agravantes V HASTE SPE TERRENISTA 1 LTDA. (PERPLAN) e RESIDENCIAL FIGUEIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. (PERPLAN), é agravado LUCIANO SOARES DE CAMARGO.

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 sem voto), ENIO ZULIANI E ALCIDES LEOPOLDO.

São Paulo, 27 de março de 2025.

VITOR FREDERICO KÜMPEL

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº: 10716

Agravo de Instrumento: 2394218-73.2024.8.26.0000

Agravante: V Haste Spe Terrenista 1 Ltda. e Residencial Figueira Empreendimentos Imobiliários S.A.

Agravado: Luciano Soares de Camargo

Comarca: Votorantim (2ª Vara Cível)

Origem: Dra. Graziela Gomes dos Santos Biazim

DIREITO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. PROVIMENTO.

I. Caso em Exame

1. Recurso de agravo de instrumento interposto contra decisão que deferiu a suspensão da cobrança das prestações vincendas de contrato de compra e venda de imóvel e impediu a negativação do nome do autor nos órgãos de proteção ao crédito.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste na possibilidade de rescisão unilateral do contrato de compra e venda de imóvel com alienação fiduciária, à luz dos artigos 26 e 27 da Lei nº 9.514/97, e a aplicação do Código de Defesa do Consumidor.

III. Razões de Decidir

3. A alienação fiduciária em garantia impede a rescisão unilateral do contrato pelo comprador, conforme entendimento consolidado do STJ. 4. Ausência dos requisitos do art. 300 do CPC/2015, notadamente a probabilidade do direito alegado, para manutenção da tutela de urgência.

4. Dispositivo e Tese

5. Recurso provido. Revogação da tutela de urgência concedida. Tese de julgamento: 1. Nos contratos de compra e venda de imóvel com alienação fiduciária, a rescisão deverá observar a Lei nº 9.514/97.

Vistos.

Trata-se de recurso de Agravo de Instrumento interposto por **V Haste Spe Terrenista 1 Ltda. e Residencial Figueira Empreendimentos Imobiliários S.A** em razão da decisão de fls. 223/224 que em sede de embargos de declaração, manteve a decisão de fls. 92/94, a qual em sede de liminar, deferiu parcialmente a tutela de urgência para suspender a cobrança das

prestações vincendas do contrato de compra e venda de imóvel, bem como determinou que a parte ré se abstenha de incluir ou manter o nome do autor junto aos órgãos de restrição ao crédito.

Insurgem-se os Agravantes, ao argumento de que o imóvel estaria garantido por alienação fiduciária, não sendo possível a rescisão nos termos pretendidos. Requereu a concessão de efeito suspensivo ao presente recurso, alegando que deve ser observado o quanto determinam os arts. 26 e 27, da Lei nº 9.514/97.

Negado o efeito suspensivo às fls. 322/323.

Contraminuta às fls. 325/329.

As Agravantes apresentaram oposição ao julgamento virtual à fl. 331, mas declararam a desistência à oposição à fl. 335.

Recurso tempestivo e preparo devidamente recolhido.

É o relatório.

O presente recurso se limita a decidir a presença dos requisitos autorizadores da concessão da tutela antecipada para a cassação da decisão que suspendeu a exigibilidade das parcelas vincendas e vencidas e a abstenção de negativar o nome do autor perante os órgãos de proteção ao crédito.

De plano, cumpre ressaltar que há de se considerar a relação travada pelas partes à luz do Código de Defesa do Consumidor.

A Lei Consumerista ingressou em nosso ordenamento jurídico tendo como finalidade a tutela das relações de consumo, dando proteção constitucional ao consumidor ante o fornecedor, segundo consta no artigo 5º, inciso XXXII, da Carta Magna. Desse modo, não se pode negar que a parte autora enquadra-se no caput do artigo 2º da Lei nº 8.078/90, como consumidor, porquanto contratou a prestação de serviço na qualidade de destinatária final. A parte ré, por sua vez, constitui-se como fornecedora, em consonância ao artigo 3º, caput, do referido diploma.

Extraí-se dos autos de origem que em 1º de novembro de 2021, as partes firmaram contrato de compra e venda com pacto de alienação fiduciária (fls. 21/44 da origem) em garantia, tendo como objeto o “*Lote 34 – Quadra 09*” do “*Loteamento Residencial VivaLEGRO*”.

Segundo se verifica, foi firmado, no contrato, a alienação fiduciária em garantia (fl. 22 da origem), frente às Agravantes (fls. 108/109 – R-4), de sorte que, ao menos em tese, pode-se estar diante de óbice à resolução do contrato a pedido do adquirente, até porque não se imputa culpa ao vendedor pelo desfazimento do negócio.

Prima facie, de rigor anotar que meu entendimento tem sido no sentido de que o pacto de alienação fiduciária em garantia com a própria incorporadora demonstra desvirtuamento do instituto, nos seguintes termos:

“No caso em apreço, a garantia contratual restou devidamente averbada na matrícula do imóvel conforme documento de fls. 108/109 – R-4. Há que se fazer ainda a anotação que na hipótese de incidência da Lei nº 9.514/97, evidentemente sua pertinência estaria limitada à alienação fiduciária propriamente dita, e não ao negócio jurídico como um todo, que no caso concreto versa sobre a aquisição de imóvel, o que atrai, diante da qualidade das partes, a incidência do Código de Defesa do Consumidor.

Significa dizer que todo o trato negocial é analisado sob a luz do Diploma Consumerista e apenas as cláusulas contratuais relativas à alienação fiduciária em garantia seriam analisadas sob a luz o diploma específico. Na hipótese dos autos, a tese de que o contrato para aquisição de imóvel não poderia ser rescindido em razão da existência de pacto de alienação fiduciária em garantia não se sustenta.

Resta evidenciado que o fornecedor desvirtua o instituto diante do fato de que o “mútuo”, elemento que é garantido pela alienação fiduciária, em verdade inexistente. Do contrário seria necessária a interpretação de que a incorporadora emprestou dinheiro ao mutuário, o qual restituiria a importância para pagamento de bem alienado pelo próprio ente mutuante. Tenho entendido que é

inequívoco que a garantia eleita pelo fornecedor em verdade consiste em uma armadilha instituída *interna corporis* visando impedir a rescisão contratual por parte do consumidor, o que é abusivo e, portanto, inadmissível. Não se atingiria tal conclusão na hipótese de alienação fiduciária firmada com instituição financeira, porquanto haveria de fato um mútuo garantido pela alienação fiduciária.”

Entretanto, em respeito ao colegiado, deve ser observado o entendimento desta C. Câmara, de acordo com o quanto segue:

Nos termos do art. 23, da Lei 9.514/97, modalidade de contrato regida por regras próprias e, em relação ao qual, segundo jurisprudência consolidada, não é possível o exercício da rescisão unilateral imotivada por parte do comprador, com restituição dos valores pagos, de sorte que o inadimplemento da compradora acarreta a resolução da propriedade fiduciária na forma prevista em seus artigos 26 e 27 o que, aliás, afasta a incidência do Código de Defesa do Consumidor na espécie.

Neste sentido:

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Rescisão Contratual – Iniciativa da compradora com fundamento na impossibilidade financeira – Alienação Fiduciária de Imóvel - Desistência – Entendimento vigente perante as 3ª e 4ª Turmas do STJ 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 - Inexistência do *fumus boni iuris* para suspensão das prestações vencidas e vincendas e impediendo de medidas de cobrança e repressivas – Recurso Desprovido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2315278-94.2024.8.26.0000; Relator (a): Alcides Leopoldo; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Carlos - 2ª Vara Cível;

Data do Julgamento: 29/10/2024; Data de Registro: 29/10/2024).

Agravo de Instrumento – Resolução de compra e venda de imóvel – Existência de alienação fiduciária como garantia do pagamento – Pretendida tutela de urgência para a suspensão da exigibilidade das parcelas vencidas e vincendas do preço, bem como para obstar o encaminhamento do nome da adquirente ao cadastro dos órgãos de proteção ao crédito – Não acolhimento – Alienação fiduciária que, em tese, constitui empecilho ao pedido de rescisão contratual formulado pela compradora - Precedentes do C. STJ – Ausência dos requisitos do art. 300 do CPC, notadamente a probabilidade do direito alegado - Decisão mantida - Agravo desprovido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2180640-27.2024.8.26.0000; Relator (a): Carlos Castilho Aguiar França; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional VI - Penha de França - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 25/06/2024; Data de Registro: 25/06/2024)

Sobre este assunto, pertinente os esclarecimentos constantes do Tratado Notarial e Registral, vol. 5, de autoria deste Relator e de Carla Modina Ferrari¹: *“Com o registro do contrato de alienação fiduciária, o bem dado em garantia fica afetado, sem titularização, de modo que tanto o credor fiduciário quanto o devedor fiduciante tem direito à aquisição ou reaquisição do bem. Assim, a propriedade fiduciária extinguir-se-á em favor do devedor fiduciário se houver a quitação integral de todas as prestações ou, ao contrário, consolidar-se-á o patrimônio do credor fiduciário em caso de inadimplemento. O devedor fiduciante, por sua vez, terá direitos e obrigações sobre o bem, mas não será seu proprietário.*

¹ FERRARI, Carla Modina; KÜMPEL, Vitor Frederico. Tratado Notarial e Registral. Vol.5, Tomo II. São Paulo: YK Editora, 1ª Edição. 2020, pg.1.806.

Tanto é que não poderá alienar ou onerar o imóvel, embora possa ceder os direitos e as obrigações que titulariza.”.

O entendimento vigente perante a 3ª e 4ª Turma do STJ é 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.), de modo que ausente, neste momento, a presença da fumaça do bom direito, autorizando a revogação da tutela.

Nesse sentido, 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.”.*

A consequência da jurisprudência vigente e tese firmada é a impossibilidade da desistência do contrato objeto de alienação fiduciária em garantia. Predomina, ainda, o entendimento de que *“é irrelevante o prévio registro do contrato de garantia de alienação fiduciária no Cartório de Títulos e Documentos para que o pacto tenha validade e eficácia entre as partes”.* (AgInt no REsp n. 2.106.754/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 1/7/2024, DJe de 3/7/2024.), bem como que:

EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. IMÓVEL. COMPRA E VENDA. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. REGISTRO. AUSÊNCIA. EFEITOS ENTRE OS CONTRATANTES. MANUTENÇÃO. ALIENAÇÃO EXTRAJUDICIAL. REGISTRO. IMPRESCINDIBILIDADE. 1. A ausência do registro do contrato de

alienação fiduciária no competente Registro de Imóveis não lhe retira a eficácia, ao menos entre os contratantes, servindo tal providência apenas para que a avença produza efeitos perante terceiros. 2. Ainda que o registro do contrato no competente Registro de Imóveis seja imprescindível à constituição da propriedade fiduciária de coisa imóvel, nos termos do art. 23 da Lei nº 9.514/1997, sua ausência não retira a validade e a eficácia dos termos livre e previamente ajustados entre os contratantes, inclusive da cláusula que autoriza a alienação extrajudicial do imóvel em caso de inadimplência. 3. O registro, conquanto despicando para conferir eficácia ao contrato de alienação fiduciária entre devedor fiduciante e credor fiduciário, é, sim, imprescindível para dar início à alienação extrajudicial do imóvel, tendo em vista que a constituição do devedor em mora e a eventual purgação desta se processa perante o Oficial de Registro de Imóveis, nos moldes do art. 26 da Lei nº 9.514/1997. 4. A ausência de registro do contrato que serve de título à propriedade fiduciária no competente Registro de Imóveis não confere ao devedor fiduciante o direito de promover a rescisão da avença por meio diverso daquele contratualmente previsto, tampouco impede o credor fiduciário de, após a efetivação do registro, promover a alienação do bem em leilão para só então entregar eventual saldo remanescente ao adquirente do imóvel, descontados os valores da dívida e das demais despesas efetivamente comprovadas. 5. Embargos de divergência não providos. (EREsp n. 1.866.844/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, relator para acórdão Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Segunda Seção, julgado em 27/9/2023, DJe de 9/10/2023).

Portanto, não está presente a condição do *fumus boni iuris*, e, conseqüentemente, dos requisitos conjuntos do art. 300 do CPC/2015, para suspensão da obrigação de pagar as prestações vencidas e vincendas e para obstar qualquer tipo de cobrança judicial ou extrajudicial e de medidas restritivas perante os Órgãos de Proteção ao Crédito, sendo assim, de rigor a revogação da tutela concedida.

No mais, para viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e especial, considero prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando o pacífico entendimento do Superior Tribunal de Justiça



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

no sentido de que é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida (EDROMS 18205 / SP, Ministro FELIX FISCHER, DJ 08.05.2006 p. 240).

Ante o exposto, pelo meu voto, **DOU PROVIMENTO** ao agravo de instrumento, para reformar a decisão recorrida, revogando a tutela de urgência concedida.

VITOR FREDERICO KÜMPEL
Relator
Assinatura Eletrônica