



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000302119

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1011204-39.2023.8.26.0286, da Comarca de Itu, em que é apelante JARDIM ALVORADA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, são apelados ADJAILSON BATISTA DE ANDRADE e FRANCISCA LUZINETE GOMES.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 10ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Mantiveram o Acórdão V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores JAIR DE SOUZA (Presidente sem voto), JOSÉ APARÍCIO COELHO PRADO NETO E ANGELA MORENO PACHECO DE REZENDE LOPES.

São Paulo, 28 de março de 2025.

COELHO MENDES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO Nº: 41.576

APEL. Nº: 1011204-39.2023.8.26.0286

COMARCA: ITU

ORIGEM: 3.ª VARA CÍVEL

JUIZ DE 1ª INSTÂNCIA: FERNANDO FRANÇA VIANA

APTE.: JARDIM ALVORADA EMP. IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

APDOS.: ADJAILSON BATISTA DE ANDRADE E OUTRO

APELAÇÃO. COMPRA E VENDA. Recurso especial contra r. decisão colegiada que, na parte conhecida negou provimento ao apelo da requerida. Devolução dos autos pela Presidência da Seção de Direito Privado a esta Turma Julgadora em razão de precedente vinculante (Tema nº 1095 do C. STJ). Reapreciação à luz do disposto no artigo 1.030, II, do Código de Processo Civil. Reanálise da questão atinente ao instrumento de compra e venda firmado entre as partes. Inequívoca relação consumerista. Inaplicabilidade do Tema 1.095 do C. STJ. Apesar do registro da garantia na matrícula do imóvel, o adquirente não foi constituído em mora, de maneira que inaplicável a Lei nº 9.514/97. Circunstância fática que afasta o procedimento de alienação fiduciária. Precedentes desta E. Corte.

R. DECISUM COLEGIADO MANTIDO.

Vistos.

Trata-se de recurso especial interposto pela apelante JARDIM ALVORADA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA. em desfavor do v. acórdão de fls. 269/276 buscando, em síntese, o afastamento da incidência do Código de Defesa do Consumidor e, via de consequência, determinar a “aplicabilidade dos artigos 26 e 27 da Lei Federal 9.514/97, legislação essa posterior e

mais específica”, com fundamento no art. 105, III, “c”, da Constituição Federal (fls. 283/302).

Por decisão do Superior Tribunal de Justiça, em razão do Recurso Especial nº 1.891.498/SP (Tema nº 1095) julgados sob o rito dos recursos repetitivos os autos retornaram a esta Turma Julgadora para eventual Juízo de retratação a que se refere o artigo 1.030, II, do Código de Processo Civil, com determinação para posterior conclusão.

É o relatório.

Prima facie, anote-se que a reapreciação da causa por esta Turma Julgadora limita-se à alegação correspondente ao Tema nº 1095 do C. STJ. E, nesse ponto, a r. decisão colegiada antes proferida não comporta reforma.

Emerge dos autos que ADJAILSON BATISTA DE ANDRADE e FRANCISCA LUZINETE GOMES firmaram com JARDIM ALVORADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. contrato de compromisso de compra e venda, garantido por alienação fiduciária, objetivando a aquisição do imóvel descrito na inicial.

Afirmaram que por dificuldades financeiras, pediram a rescisão do contrato.

Como sedimentado no v. aresto atacado, trata-se de típica relação de consumo, “até porque o caso envolve relação inegavelmente consumerista, incidindo as normas de proteção do Código de Defesa do Consumidor.”.

Em acréscimo, restou consignado que os “procedimentos previstos na Lei nº 9.514/97 se relacionam à hipótese de rescisão do contrato por iniciativa da credora (fiduciária), diante de eventual inadimplemento do devedor (fiduciante), o que não afasta a possibilidade deste obter desfazimento do contrato por outros meios, (...)”.

Com efeito, o C. Superior Tribunal de Justiça, nos termos dos artigos 1.036 e seguintes CPC, alicerçado na multiplicidade de recursos sobre a

matéria em discussão, atribuiu-lhe a sistemática de recursos repetitivos e fixou o seguinte entendimento: *“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”* (Tema nº 1095, REsp 1.891.498-SP, Rel. Min. Marco Buzzi, Segunda Seção, j. 26/10/2022, informativo STJ nº 755).

In casu, verifica-se que a apelante não seguiu os parâmetros da Lei nº 9.514/97 no caso concreto, pois não restou demonstrado que a parte apelada tenha sido devidamente constituída em mora, diante da ausência de intimação para pagamento do débito em 15 (quinze) dias, nos moldes do artigo 26, § 1º, da Lei nº 9.514/97.

Assim, não se aplica o procedimento de alienação fiduciária, motivo pelo qual resta afastada a incidência do Tema nº 1095 do C. STJ.

Neste sentido já decidiu esta E. Corte em caso análogo:

“Apelação. Rescisão contratual c.c. indenização. Compra e venda de imóvel com pacto de alienação fiduciária. Possibilidade de desfazimento do contrato com restituição dos valores pagos. Incidência do Código de Defesa do Consumidor. Inaplicabilidade do Tema 1095 do STJ. Ausência de inadimplemento ou constituição do devedor em mora. Devolução dos valores pagos. Necessidade. Súmulas 1, 2 e 3 deste E. Tribunal de Justiça. Súmula 543 do STJ. Percentual fixado pelo juízo a quo a título de retenção pela promitente vendedora em 20% do valor pago que está em consonância com a jurisprudência deste Tribunal e entendimento do STJ. Pretensão indenizatório pelo uso/fruição do imóvel. Impossibilidade, visto que se trata de lote sem edificação. Indenização indevida. Comissão de corretagem. Inobservância do dever de informação. Entendimento do STJ. Inaplicabilidade da Lei 13.786/2018. Contrato firmado antes de sua vigência. Multa por litigância de má-fé afastada. Recurso parcialmente provido”. (TJSP Apelação Cível nº 1018108-45.2018.8.26.0482, Rel. Walter Exner, 36ª Câmara de Direito Privado, j. em 05.04.2023. Com idêntico pensar: Apelação Cível nº 1007984-18.2021.8.26.0152, Rel. James Siano, 5ª Câmara de Direito Privado, j. em 13.03.2023)

Ante tal panorama, caracterizado o contrato de compromisso de compra e venda, fica a sentença mantida pelo v. acórdão de fls. 269/276.

Logo, forçosa a conclusão de que o v. acórdão não comporta reparos.

Ex positis, nos termos do artigo 1.030, II, do CPC, **MANTÉM-SE A R. DECISÃO COLEGIADA ANTES PROFERIDA.**

Por fim, prequestionadas as normas jurídicas reportadas no curso do presente feito, ficam as partes advertidas de que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar sua condenação às penalidades fixadas no artigo 1.026, § 2º, do CPC/15.

Acrescente-se que a função do julgador é decidir a lide de modo fundamentado e objetivo; desnecessário, portanto, o enfrentamento exaustivo de todos os argumentos elaborados pelas partes.

Oportunamente, devolvam-se os autos à Presidência da Seção de Direito Privado deste E. Tribunal, com as homenagens de estilo.

COELHO MENDES

Relator