



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000302379

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1022157-27.2021.8.26.0482, da Comarca de Presidente Prudente, em que são apelantes PERPLAN PARQUE DOS RESEDÁS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA e PERUQUE PARTICIPAÇÕES LTDA., são apelados AIRTON APARECIDO DO NOVAES e LUCINEIDE MARIA BATISTA DE NOVAES.

ACORDAM, em 7ª 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 Exmos. Desembargadores LIA PORTO (Presidente sem voto), LUIZ ANTONIO COSTA E MIGUEL BRANDI.

São Paulo, 26 de março de 2025

ADEMIR MODESTO DE SOUZA

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Apelação Cível nº 1022157-27.2021.8.26.0482.

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

Apelados: **Airton Aparecido do Novaes e Lucineide Maria Batista de Novaes.**

Comarca: Presidente Prudente - 3ª Vara Cível

Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado.

Relator: **ADEMIR MODESTO DE SOUZA.**

Magistrado: **Rodrigo Peres Servidone Nagase.**

V O T O Nº. 12950

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. RESCISÃO CONTRATUAL IMOBILIÁRIA.

1. Apelo da vendedora contra sentença que julgou parcialmente procedente a ação de rescisão contratual cumulada com ressarcimento promovida por adquirente, declarando rescindido o contrato e determinando a restituição de 80% dos valores pagos.
2. A pretensão do adquirente de desfazer o negócio por dificuldades financeiras (inadimplência) não tem amparo legal, devendo a resolução contratual seguir a Lei 9.514/97 e a Lei 13.786/2018 (tese firmada em no julgamento do Tema repetitivo nº 1.095 pelo STJ).
3. Sentença reformada e ação julgada improcedente, com redistribuição sucumbencial unicamente em desfavor dos adquirentes, responsabilizando-se pelas custas, despesas processuais e honorários de 10% sobre o valor da causa.
4. Recurso provido.

1. Trata-se de apelação interposta por **PERUQUE PARTICIPAÇÕES LTDA., PERPLAN PARQUE DOS RESEDÁS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA** contra a r. sentença de fls. 289/290, declarada e mantida a fls. 352, cujo relatório se adota, que nos autos da ação de rescisão contratual cumulada com pedido de restituição de valores que lhe promove **AIRTON APARECIDO DO NOVAES e LUCINEIDE MARIA BATISTA DE NOVAES**, julgou parcialmente procedente a pretensão inicial, constando do seu capítulo dispositivo:



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Ante o exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE a AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL que AILTON APARECIDO DE NOVAIS e LUCINEIDE MARIA BATISTA DE NOVAES promoveram em face de PERUQUE PARTICIPAÇÕES - LTDA e PERPLAN PARQUE DOS RESEDAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., e, em consequência, EXTINGO O FEITO, COM RESOLUÇÃO DO MÉRITO, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, para CONDENAR as requeridas ao pagamento do montante equivalente a 80% dos valores pagos pelos requerentes em relação ao referido contrato. Condeno as requeridas ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como em honorários de advogado que fixo, por equidade, em 10% do valor da condenação. Oportunamente, arquivem-se os autos. P. I.

Alega a apelante que a sentença recorrida desconsiderou a natureza jurídica do contrato de compra e venda com alienação fiduciária em garantia, bem como a aplicabilidade da Lei nº 9.514/97, artigos 26 e 27, e da tese firmada no julgamento do Tema 1095 pelo STJ. Aduz que o inadimplemento dos apelados resultou na execução extrajudicial da garantia antes mesmo do ajuizamento da ação, tornando incabível a rescisão contratual e a restituição de valores. Como os leilões foram negativos, não há saldo a ser devolvido.

Apelação tempestiva, preparada (fls. 425/426) e com contrarrazões (fls. 434/441).

Oposição ao julgamento virtual (fls. 448).

É o relatório.

2. Verifica-se dos autos que os apelados pagaram parcelas que totalizaram R\$7.869,72, mas quando ajuizaram o pedido inicial para rescisão do contrato e devolução de valores, ***a execução extrajudicial das parcelas que deixaram em aberto já havia ocorrido e estava concluída (fls. 201/204)***, com a consolidação da propriedade em nome da credora fiduciária. A propriedade se consolidou em nome da credora em maio de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

2021 e a ação somente foi ajuizada em setembro de 2021.

Postas essas premissas, malgrado as dificuldades financeiras alegadas, é cediço que, devido ao pacto adjeto de alienação fiduciária, a pretensão dos apelados em desfazer o negócio, com devolução de valores pagos, por motivos financeiros – inadimplência do devedor fiduciante –, não encontra guarida no ordenamento jurídico, devendo a resolução contratual observar os procedimentos da Lei 9.514/97, em seus artigos 22, § 6º; 26, 26-A, 27, 27-A e 30, com incidência da Lei 13.786/2018 (*“Lei dos Distratos”*), já vigente quando da celebração do negócio. Confira-se:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. DESISTÊNCIA DO COMPRADOR. RESCISÃO. PREVALÊNCIA DOS ARTS. 26 E 27 DA LEI N. 9.514/1997. CONTRATO NÃO REGISTRADO. EFEITOS ENTRE OS CONTRATANTES.

1. 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.

2. Conforme jurisprudência consolidada no âmbito desta Corte: "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" (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).

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(STJ, 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) (g.n.).

Faz-se necessário respeitar o pacto adjeto de alienação fiduciária, de tal sorte que a sentença merece reforma por tê-lo afastado, devendo prestigiar-se a especificidade da Lei 9.514/97 em detrimento da generalidade das regras do Código Civil e do CDC. Nesse sentido:

A Lei nº 9.514/97 delineou todo o procedimento que deve ser realizado, principalmente pelo credor fiduciário, para a



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

resolução do contrato garantido por alienação fiduciária - por inadimplemento do devedor - ressaltando ao adquirente o direito de ser devidamente constituído em mora, realizar a purgação da mora, ser notificado dos leilões e, especificamente, após realizada a venda do bem, receber do credor, se existente, a importância que sobejar, considerando-se nela compreendido o valor da indenização de benfeitorias, depois de deduzido o quantum da dívida e as despesas e encargos. *Nessa extensão, há, portanto, diversamente do que aparenta, uma convergência entre o disposto no artigo 53 do CDC e os ditames da Lei nº 9.514/97, pois, evidentemente, em ambos os normativos, procurou o legislador evitar o enriquecimento indevido do credor fiduciário*, seja ao considerar nula a cláusula contratual que estabeleça a retomada do bem e a perda da integralidade dos valores, seja por prever o procedimento a ser tomado, em caso de inadimplemento e as consequências jurídicas que a venda, em segundo leilão, por valor igual ou superior à dívida ou por lance inferior impõe, tanto ao credor como ao devedor fiduciário. Esse procedimento especial não colide com os princípios trazidos no art. 53 do CDC, porquanto, além de se tratar de Lei posterior e específica na regulamentação da matéria, o § 4º, do art. 27, da Lei nº 9.514/97, expressamente prevê, repita-se, a transferência ao devedor dos valores que, advindos do leilão do bem imóvel, vierem a exceder (sobejar) o montante da dívida, não havendo se falar, portanto, em perda de todas as prestações adimplidas em favor do credor fiduciário. (voto do Min. MARCO AURÉLIO BUZZI no julgamento do tema 1095 do STJ (REsp nº. 1.891.498/SP)).

Não fosse o bastante, o pacto adjeto celebrado entre as partes atende a todos os requisitos legais, possui plena força obrigacional, cujas obrigações devem ser honradas, estabelecendo-se a propriedade fiduciária como garantia do cumprimento do pactuado. Veja-se:

Tema: Compra e venda de imóvel. Alienação fiduciária em garantia. Registro do contrato em cartório. Ausência. Efeitos entre os contratantes. Validade. Alienação extrajudicial. Registro. Imprescindibilidade. Destaque: A ausência de registro do contrato que serve de título à propriedade fiduciária no Registro de Imóveis não retira a validade do ajuste entre os contratantes, bem como não impede o credor fiduciário de, após a efetivação do registro, promover a alienação extrajudicial do bem. Informações do inteiro teor: 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 n. 9.514/1997,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

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. O reconhecimento da validade e da eficácia do contrato de alienação fiduciária, mesmo sem o registro no Ofício de Registro de Imóveis, opera-se em favor de ambas as partes da relação contratual. Com efeito, constituída a propriedade fiduciária, com o consequente desdobramento da posse, o credor fiduciário perde o direito de livre disposição do bem. Nessa hipótese, somente se houver inadimplência do devedor fiduciante, e após a consolidação da propriedade, observado o procedimento previsto no art. 26 da Lei n. 9.514/1997, poderá o credor fiduciário alienar o objeto da garantia. Assim, mesmo na ausência de registro, ao devedor fiduciante deve ser assegurado o direito de não ter o imóvel objeto da garantia alienado fora das hipóteses legalmente admitidas e de obter o termo de quitação após o pagamento integral da dívida e de seus encargos, com vistas à consolidação da propriedade definitiva do imóvel. Se assim não fosse, o credor fiduciário poderia requerer o distrato mesmo sem o inadimplemento do devedor fiduciário, gerando enorme insegurança jurídica para este último. Em contrapartida, por se tratar de contrato bilateral, com a assunção de obrigações recíprocas, também deve ser reconhecido o direito de o credor fiduciário utilizar os meios contratuais de execução da garantia em caso de inadimplência do devedor fiduciante, mesmo na hipótese em que a avença não é levada a registro. ***Ressalta-se que 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 n. 9.514/1997.*** Assim, admitir a rescisão do contrato de alienação fiduciária de bem imóvel com base nas normas de proteção ao direito do consumidor, ou seja, com a devolução da maior parte dos valores pagos e a retenção de um pequeno percentual a título de ressarcimento de eventuais despesas, seria desvirtuar por completo o instituto, que certamente cairia em desuso, em prejuízo dos próprios consumidores de imóveis, que teriam maior dificuldade de acesso ao crédito e juros mais elevados. Entende-se, desse modo, que 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



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

saldo remanescente ao adquirente do imóvel, descontados os valores da dívida e das demais despesas efetivamente comprovadas (STJ, EREsp 1.866.844-SP, Rel. Ministra Nancy Andrichi, Rel. para acórdão Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Segunda Seção, por maioria, julgado em 27/9/2023. Informativo nº 789, de 3 de outubro de 2023) (g.n.).

Em suma, independentemente do registro ou não do contrato, a alienação fiduciária está constituída entre as partes contratantes, não tendo o devedor, salvo expressa previsão no contrato, a possibilidade de desistir do negócio, daí que sua resolução só pode ser formalizada nos termos da Lei n.º 9.514/1997.

Nesse contexto, reforma-se a sentença para que a pretensão seja julgada improcedente.

Provido o recurso, é caso de redistribuição sucumbencial, a fim de que apenas os apelados sejam os responsáveis pelo pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios sucumbenciais de 10% sobre o valor da causa atualizado, afastando-se os ônus da sucumbência que a sentença havia fixado em prejuízo das apelantes.

3. Ante o exposto, *dá-se provimento ao recurso.*

ADEMIR MODESTO DE SOUZA
Relator