



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro:2025.0000304906

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos destes autos do Apelação Cível nº 1027471-54.2022.8.26.0405, da Comarca Osasco, em que são apelantes ANDERSON ARRUDA DE LIMA (JUSTIÇA GRATUITA) e RAFAEL FELIPE BASTOS BITTENCOURT SANTOS (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado SPE VITTA OSASCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 3ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação do Exmos. Desembargadores JOÃO PAZINE NETO (Presidente), DONEGÁ MORANDINI E VIVIANI NICOLAU.

São Paulo, 28 de março de 2025

JOÃO PAZINE NETO

RELATOR

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Apelação Cível Nº 1027471-54.2022.8.26.0405

Comarca: Osasco

Apelantes: Anderson Arruda de Lima e Rafael Felipe Bastos Bittencourt Santos

Apelado: Spe Vitta Osasco Empreendimentos Imobiliarios Ltda.

Juiz sentenciante: Luís Gustavo Esteves Ferreira

Voto nº 42.301

Embargos à execução. Contrato de compra e venda de imóvel, com cláusula de alienação fiduciária. Conjunto probatório foi corretamente apreciado, não existindo elementos que infirmem a certeza, liquidez e exigibilidade do contrato. Ação de rescisão contratual promovida pelos Embargantes foi julgada improcedente, mantendo-se hígido o contrato de compra e venda com cláusula de alienação fiduciária. Sentença de improcedência mantida, com majoração da verba honorária, observada a Justiça gratuita. Recurso não provido.

Trata-se de embargos à execução, em que a r. sentença de págs. 333/336, cujo relatório adoto, assim enunciou: “*Ante o exposto. JULGO IMPROCEDENTES OS EMBARGOS À EXECUÇÃO e, por conseguinte, condeno a parte embargante ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios aos patronos da embargada, que fixo em 10% do valor atualizado destes embargos, observada a gratuidade judiciária deferida aos embargantes (fls. 326).*”

Apelam os Embargantes (págs. 339/358) com alegação, em síntese, que, ao contrário do que foi sustentado na ação de execução promovida pela Embargada e fundamentação da r. sentença de mérito, os Embargantes seguiram pagando as parcelas mensais de novembro/2021 até fevereiro/2022, conforme se comprova dos inclusos comprovantes de pagamentos bancários juntados no embargos à

1027471-54.2022.8.26.0405

Voto nº 42.301

execução (págs. 54/69). Não há qualquer valor devido em prol da Embargada, para os meses de novembro e dezembro/2021, tanto que se observou o pagamento de expressivas quantias nos referidos meses, não tendo qualquer previsão contratual para a dívida de R\$ 527,55 e R\$ 592,09, enquanto o relatório de pág. 50 da ação executória não retrata um título executivo extrajudicial, tampouco há previsão no contrato firmado para exigir-se tais parcelas. Portanto, no que tange aos valores de R\$ 527,55 e R\$ 592,09, lançados no relatório de pág. 50 da ação executória, pela Embargada, os Embargantes reiteram a tese de que não há como manter-se a procedência da execução e a improcedência desses embargos. De rigor, portanto, reformar-se a r. sentença e, ato contínuo, declarar a inexigibilidade dos valores R\$ 527,55 e R\$ 592,09, lançados no relatório de pág. 50 da ação executória embargada. Na remota hipótese de manutenção da improcedência do embargos à execução, considerado que o contrato objeto da execução foi decidido no processo nº 1012325-70.2022.8.26.0405, e que lá determinou-se que o distrato do negócio deverá observar o quanto estabelecido no art. 26 da Lei 9.514/1997, é justo e razoável que tais quantias não sejam executadas diretamente dos Embargantes na execução, pois já foi determinado que o encerramento do negócio jurídico deverá observar a legislação própria, com a consolidação da propriedade em nome do fiduciário, leilão do bem etc. A Embargada deixou de enviar os boletos a partir de março/2022. A Embargada, injustificadamente, se recusou em receber as chaves. Requer seja dado provimento ao recurso.

Dispensado o preparo, por serem os Embargantes beneficiários da Justiça gratuita (pág. 326). Ofertadas contrarrazões (págs. 362/370).

É o relatório.

A r. sentença de págs. 333/336 não comporta reparos.

Em embargos à execução, argumentam os Embargantes que há prevenção em relação ao processo nº 1012325-70.2022, repisando os argumentos

ventilados no mencionado processo e sustentando a ausência de certeza, liquidez e exigibilidade. Pleiteiam os benefícios da Justiça gratuita, a aplicação do CDC e a inversão do ônus da prova, bem como a antecipação da tutela. Requereram a total procedência do embargos, para que seja reconhecida a *“inexigibilidade do título executivo extrajudicial por ausência de certeza, liquidez e exigibilidade face o pagamento de parte do débito perseguido (parcela de novembro e dezembro/2021), pretensão de resilição contratual e não cumprimento integral da avença (no tocante ao saldo devedor e parcelas intermediárias) e desocupação do imóvel em 06.5.2022 e impossibilidade de devolução das chaves por recusa injustificada da Embargada – não podendo esta beneficiar-se de sua própria torpeza – e, via reflexa, inexigibilidade dos valores cobrados ação de execução de título extrajudicial, extinguindo-a”*.

Em análise do processo, evidencia-se que o conjunto probatório foi corretamente apreciado pelo Juízo *a quo*. De fato, não existem elementos que afastem a certeza, liquidez e exigibilidade do contrato firmado entre as partes.

Como enunciado pela r. sentença (págs. 335/336), *“Não há se cogitar de ausência de certeza, liquidez e exigibilidade, tanto que os embargantes promoveram – sem êxito – ação judicial (autos nº 1012325-70.2022.8.26.0405), julgada improcedente, com o objetivo de rescindir o contrato e tentar afastar os efeitos da mora. Como restou decidido nos autos do processo nº 1012325-70.2022.8.26.0405, as partes celebraram contrato de compra e venda com cláusula de alienação fiduciária, por meio da qual se instituiu direito real (de garantia) sobre coisa alheia, em que o credor fiduciário concedeu um crédito ao devedor fiduciante (mediante empréstimo ou parcelamento), sob a condição de permanecer com a propriedade resolúvel do imóvel (art. 5º, § 2º da lei 9.514/97). Na aquisição do imóvel pelos ora embargantes, inexistiu qualquer alegação de vício de consentimento a anular o contrato firmado entre as partes, tendo as partes assinado o contrato livremente. Como é razoável esperar em situações como esta, não há no sistema financeiro um financiamento longo sem a incidência de juros ou a prestação de garantia. Não por outra razão, o próprio*

compromisso de compra e venda do imóvel estabeleceu que incidem juros no saldo remanescente sem olvidar a alienação fiduciária. Em consonância com o exigido pelo art. 24, I, da Lei nº 9.514/1997, vê-se que consta de forma clara e precisa o objeto do contrato, o valor principal da dívida, o valor das prestações e a forma de pagamento e a data do vencimento mensal (a suposta ausência de envio de boleto não em o condão de tornar adimplente o inadimplente). Assim, não há falar em ilegalidade ou abuso na cobrança de encargos financeiros ou serviços que foram livremente pactuados entre as partes e efetivamente prestados. Não prospera sequer o alegado o excesso de execução de R\$ 527,55 (referente a novembro de 2021) e de R\$ 592,09 (referente a dezembro de 2022), considerando que, mesmo após a renegociação, foram efetuados pagamentos parciais pelos embargantes. Era ônus da parte embargante – do qual não se desincumbiu pelos documentos juntados – a comprovação de pagamento (pelo menos parcial) ou eventual irregularidade do título exequendo.”

Como se observa, a ação de rescisão contratual, promovida pelos Embargantes em face da Embargada, foi julgada improcedente, de modo que o contrato de compra e venda, de financiamento imobiliário, com alienação fiduciária em garantia, permaneceu hígido e, em razão da cláusula de alienação fiduciária, o distrato da avença deverá seguir o procedimento específico da Lei nº 9.514/1997, quando então se apurará eventual saldo em favor dos Embargantes e com base no contrato então estabelecido livremente entre as partes.

Nada mais é necessário enunciar e os demais argumentos não são suficientes a afastar o acima fundamentado.

Diante da manutenção do julgado, nos termos do artigo 85, § 11, do CPC, majoro os honorários de sucumbência então arbitrados para o equivalente a 12% do valor do embargos à execução atualizado (R\$ 75.630,37), observada a Justiça gratuita.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ante o exposto, nego provimento ao recurso.

João Pazine Neto

Relator

1027471-54.2022.8.26.0405

Voto nº 42.301