



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000307926

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1020273-82.2022.8.26.0625, da Comarca de Taubaté, em que é apelante URBPLAN DESENVOLVIMENTO URBANO S/A (EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL), são apelados MAGNO TUBURNINE DA SILVA e JANES FERREIRA DA SILVA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 6ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores RAMON MATEO JÚNIOR (Presidente sem voto), VITO GUGLIELMI E COSTA NETTO.

São Paulo, 29 de março de 2025.

MARIA DO CARMO HONÓRIO
Relatora
Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1020273-82.2022.8.26.0625

Apelante: Urbplan Desenvolvimento Urbano S/A

Apelados: Magno Tuburnine da Silva e Janes Ferreira da Silva

Comarca: Taubaté

V. 14909

APELAÇÃO CÍVEL. RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AVENÇA GARANTIDA POR ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. EXTINÇÃO, SEM OBSERVÂNCIA DA LEI N. 9.514 DE 1997. INADMISSIBILIDADE. REGISTRO DO CONTRATO QUE SERVE DE TÍTULO AO NEGÓCIO FIDUCIÁRIO NO CARTÓRIO COMPETENTE. DESNECESSIDADE. AVENÇA EFICAZ ENTRE AS PARTES CONTRATANTES. DESINTERESSE PELA MANUTENÇÃO DO VÍNCULO NEGOCIAL. CONSTATAÇÃO. INADIMPLEMENTO. EXISTÊNCIA. ENTENDIMENTO RECENTE DESTA CÂMARA À LUZ DA JURISPRUDÊNCIA DO STJ, APÓS A FIXAÇÃO DO TEMA 1.095. OBSERVÂNCIA. ALIENANTE E LOTEADORA CONFUNDEM-SE COM AS CREDORAS FIDUCIÁRIAS. IRRELEVÂNCIA. LEI N. 9.514 DE 1997 NÃO DESAUTORIZA A INSTITUIÇÃO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM PROL DA VENDEDORA OU LOTEADORA. PRECEDENTE DESTA CÂMARA. EXTINÇÃO DO PROCESSO SEM RESOLUÇÃO DE MÉRITO, POR AUSÊNCIA DE INTERESSE PROCESSUAL. IMPOSIÇÃO. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

1. A Lei n. 9.514 de 1997 não desautoriza a instituição da alienação fiduciária em prol da própria alienante ou da loteadora, o que faz sentido, considerando a intenção do legislador ao introduzir a garantia real: aumento da segurança jurídica para facilitar a captação de recursos no mercado imobiliário e proporcionar juros menores para os adquirentes em geral.

2. Falta interesse processual à parte que pretende rescindir, por dificuldade financeira, contrato de compra e venda de imóvel garantido por alienação fiduciária, sem observância do procedimento próprio previsto na Lei n. 9.514 de 1997.

Trata-se de Apelação interposta contra sentença judicial (p. 383/385), cujo relatório adoto, inalterada em sede de aclaratórios (p. 396), por meio da qual o MM. Juiz da 1ª Vara Cível da Comarca de Taubaté julgou procedente o pedido, para, resolvido o contrato firmado entre as partes, condenar “as rés a restituírem os valores pagos a elas pelos autores, com dedução de 10% do montante, devidamente atualizados, desde o desembolso, e acrescido de juros de mora de 1% ao mês, a contar da citação”. Pela sucumbência, condenou as demandadas ao pagamento das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios fixados em 10% do valor da condenação.

Segundo a ré, ora apelante, a sentença merece ser reformada, em síntese, porque: a) “inexiste culpa pelo alegado atraso na entrega do empreendimento, haja vista que restou comprovado que o Termo de Verificação de Obra (TVO) final fora expedido em 17/05/2016, pela Municipalidade, nos termos da Lei n. 6.766/79”; b) “não pode ser condenada à devolução de valores em favor dos Apelantes por existir rito expresso no contrato que deve ser respeitado, sendo a via eleita por eles, inadequada”; c) a retenção de apenas 10% causa prejuízos, assim como a aplicação de juros de 1% a contar da citação; d) o devedor deve arcar com débitos de IPTU, tarifas de consumo, emolumentos e ITBI (p. 399/415).

Recurso tempestivo e, após decisão judicial (p. 843/844), preparado conforme a lei (p. 847/848).

Contrarrazões apresentadas (p. 835/839).

A tentativa conciliatória foi infrutífera (p. 867).

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É O RELATÓRIO.

VOTO.

A sentença comporta reforma.

Com efeito, o entendimento de que a incidência da Lei n. 9.514 de 1997 deve ser afastada quando não há o registro da propriedade fiduciária no cartório competente e a constituição em mora por meio de intimação realizada pelo oficial de registro de imóveis deixou recentemente de ser de seguido por esta Câmara. A mudança foi realizada à luz da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, que, após a fixação do Tema 1.095, passou a entender pela eficácia, mesmo sem registro, do contrato e do direito real de garantia entre as partes contratantes (**AgInt no REsp n. 1.870.092/SP, Relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Seção, DJe de 7/12/2023**) e a equiparar, independentemente de qualquer formalidade específica, a desistência da manutenção do vínculo contratual ao inadimplemento relativo, com todas as consequências legais dele decorrentes, inclusive a extinção da relação na forma como prevista na Lei n. 9.514 de 1997 (**EREsp n. 1.866.844/SP, Relatora Ministra Nancy Andrighi, Relator para Acórdão Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Segunda Seção, DJe de 9/10/2023**). Confira-se:

“AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C. C. RESTITUIÇÃO DAS QUANTIAS PAGAS – **Contrato de Venda e Compra – Desistência – (...) –** Firmada tese pelo C. STJ segundo a qual [e]m 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 1095 – Irrelevância de não estar registrada a alienação, necessária apenas para dar eficácia "erga omnes" ao registro – Precedentes do C. STJ, após a fixação do tema 1095 - Aplicabilidade da lei especial** - Extinção sem resolução de mérito - Recurso

provido” (TJSP; Apelação Cível 1016740-26.2020.8.26.0451; Relator: Marcus Vinicius Rios Gonçalves; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 18/07/2024) – g.n.

“Apelação. Rescisão contratual c/c devolução de valores. Compra e venda com pacto adjeto de alienação fiduciária. **Ajuizamento da ação pelo adquirente e devedor fiduciante. (...).** **Aplicação do entendimento sedimentado pelo STJ no julgamento do Tema 1095. Desnecessidade de constituição do devedor em mora quando há desistência do negócio, que equivale ao inadimplemento. (...).** Recurso improvido” (TJSP; Apelação Cível 1004195-97.2021.8.26.0576; Relator: Ademir Modesto de Souza; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 25/06/2024) – g.n.

Diante disso, considerando a diretriz do Superior Tribunal de Justiça e o novo posicionamento desta Câmara, faz-se imperioso, para assegurar a paridade de tratamento entre jurisdicionados (art. 7º, CPC) e manter a jurisprudência coerente (art. 927, CPC), reconhecer que o desinteresse dos autores, em razão de dificuldades financeiras (p. 2), pela continuidade do negócio jurídico (p. 384) com pacto adjeto de alienação fiduciária dotado de eficácia (p. 17/43) não pode observar as diretrizes da Lei n. 8.078 de 1990 e deve se submeter ao procedimento próprio e distinto previsto na Lei n. 9.514 de 1997 para desfazimento da relação.

Os requerentes, como se pode perceber, estão sujeitos à solenidade prevista pelo legislador em lei específica, não cabendo ao juiz afastá-la ou alterá-la, até mesmo porque, na visão do Superior Tribunal de Justiça, o regramento especial tem de prevalecer, sob pena de desrespeito ao princípio da especialidade (**AgInt no REsp n. 1.870.112/SP, Relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, DJe de 18/8/2023**).

Se a legislação consumerista não tem primazia, a posição adotada na sentença carece de respaldo. Aliás, a legislação específica aplicável ao caso não desautoriza a instituição da alienação fiduciária em prol da própria vendedora ou loteadora, o que faz sentido, considerando a intenção do legislador ao introduzir a garantia real: aumento da segurança jurídica para facilitar a captação de recursos no mercado imobiliário e proporcionar juros menores para os adquirentes em geral (TJSP; **Apelação Cível 1004296-27.2023.8.26.0007; Relator: Enio Zuliani; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 26/05/2024**).

Assim decidiu recentemente esta Câmara:

RESCISÃO - COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – (...) – LOTEADORA QUE SE CONFUNDE NA FIGURA DA CREDORA FIDUCIÁRIA – SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA IMPUGNADA PELAS PARTES. (...). Legislação especial que não veda a constituição da alienação fiduciária em prol do alienante/loteador, sem se olvidar da possibilidade da garantia destinar-se a quaisquer obrigações em pecúnia, ao encontro da regra do artigo 22, § 1º, da Lei 9514/97. Recurso da ré provido, para julgar improcedente a ação, e prejudicado o recurso dos autores” (TJSP; **Apelação Cível 1009532-29.2023.8.26.0566; Relator: Costa Netto; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 20/08/2024**) – g.n.

Enfim, se a pretensão de rescisão de contrato, nos termos em que postulada, não se coaduna com o regramento legal vigente, o provimento solicitado não é apto a corrigir o mal de que os autores se queixam. Sem adequação entre a situação lamentada por eles e o provimento jurisdicional concretamente solicitado, falta-lhes interesse processual.

Ante o exposto, **DOU PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso para alterar o resultado, **JULGANDO EXTINTO** o processo sem resolução do mérito, nos termos do artigo 485, inciso VI, do Código de Processo Civil.

Pelo resultado, condeno os demandantes ao pagamento das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios, os quais fixo em 10% sobre o valor atualizado da causa.

Para evitar a oposição de Embargos de Declaração meramente protelatórios, considera-se, desde já, prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional.

MARIA DO CARMO HONÓRIO

Relatora