



2025.0000294247

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1025107-47.2023.8.26.0576, da Comarca de São José do Rio Preto, em que são apelantes RAFAEL DOMINGOS DA SILVA e ELAINE CRISTINA DA SILVA CARDENAS, são apelados BANCO RIBEIRÃO PRETO S/A e API SPE 56 PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Deram provimento ao recurso, por maioria de votos, de conformidade com o voto da relatora designada, que integra este acórdão. Vencido o relator sorteado, que declara.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CORRÊA PATIÑO, vencedor, GIFFONI FERREIRA, vencido, JOSÉ CARLOS FERREIRA ALVES (Presidente), HERTHA HELENA DE OLIVEIRA E ALVARO PASSOS.

São Paulo, 27 de março de 2025.

ANA PAULA CORRÊA PATIÑO
Relatora Designada
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Apelação Cível nº 1025107-47.2023.8.26.0576

Apelantes: Rafael Domingos da Silva e Elaine Cristina da Silva Cardenas

Apelados: Banco Ribeirão Preto S/A e Api Spe 56 Planejamento e

Desenvolvimento de Empreendimentos Imobiliários Ltda

MM. Juiz de Direito: Túlio Marcos Faustino Dias Brandão

Comarca de São José do Rio Preto - Foro de São José do Rio Preto - 8ª

Vara Cível

Voto nº 5309

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO. RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS COM PEDIDO DE TUTELA DE URGÊNCIA. CASO EM EXAME

1. Apelação interposta em razão de sentença que julgou extinta, sem resolução do mérito, ação de rescisão contratual e restituição de valores. Aquisição de imóvel com pacto de alienação fiduciária.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A discussão se instalou para i) determinar a aplicabilidade da Lei nº 9.514/97 ou do Código de Defesa do Consumidor à relação contratual e ii) verificar a responsabilidade solidária das rés na restituição dos valores pagos.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A sentença recorrida apontou a regência da rescisão contratual pela Lei nº 9.514/97, que alcança contratos com alienação fiduciária, afastando a aplicação do Código de Defesa do Consumidor, sem observar que não houve constituição de mora dos Apelantes antes da propositura da ação, afastando a aplicabilidade dessa legislação. 4. A relação jurídica é de consumo, sujeita ao Código de Defesa do Consumidor, que prevê a responsabilidade solidária de todos os integrantes da cadeia de fornecimento.

IV. DISPOSITIVO E TESE

SENTENÇA REFORMADA. RECURSO PROVIDO

Tese de julgamento: A responsabilidade solidária na cadeia de consumo permite que o consumidor exija a restituição de valores de qualquer dos fornecedores. A retenção de 10% das quantias pagas é razoável para cobrir despesas administrativas. Dispositivos relevantes citados: CDC, arts. 2º, 7º, parágrafo único, 18, caput, 34, 51, III, CPC, art. 485, VI, art. 85, §§ 2º e 11, e Lei nº 9.514/97

Jurisprudência Citada: TJSP; Apelação Cível 1001243-81.2022.8.26.0101; Relator (a): Hertha Helena de Oliveira; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; 25/02/2025, TJSP; Apelação Cível



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

1054729-47.2023.8.26.0100; Relator (a): Álvaro Passos; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; 17/01/2025, STJ, REsp nº 1891498/SP, Rel. Min. Marco Buzzi, j. 19.12.2022.

Vistos.

Reportando-me ao Voto nº 49.732 do I. Des. Relator Giffoni Ferreira, com a devida vênia, divirjo do entendimento esposado no voto condutor. Com todo respeito ao posicionamento, apresento voto divergente para negar provimento ao recurso, nos termos da fundamentação.

Trata-se de apelação de sentença proferida em sede de *ação de rescisão contratual com restituição de valores, com pedido de tutela antecipada* ajuizada pelos Apelantes, Rafael Domingos da Silva e Elaine Cristian da Silva em face de Api Spe 56 – Planejamento e Desenvolvimento de Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Banco Ribeirão Preto S/A,, ora Apeladas.

A prestação jurisdicional foi provocada (e-fls. 01/19) em razão de terem, os Apelantes, adquirido bens com a primeira Apelada, sucedida pela segunda, por *instrumento particular de compromisso de compra e venda de imóvel, com efeito de escritura pública, com financiamento de pacto adjeto de alienação fiduciária em garantia e outras avenças* e estarem premidos a rescindir o contrato, sem estofo financeiro para honrá-lo.

Sobreveio a sentença de primeira instância (e-fls. 201/206), nos seguintes termos, em síntese: “ *em se tratando de compra e venda com alienação fiduciária, regida pela Lei Federal nº 9.514/97, o imóvel deverá ir forçosamente à leilão, para quitação da dívida, restituindo ao devedor fiduciário apenas o saldo remanescente, de modo que a rescisão do contrato, nos termos pretendidos pelo comprador, não tem cabimento, devendo ele se submeter aos efeitos da rescisão pela Lei*

9.514/1997, sendo inadequada a via processual eleita. Pelo exposto, julgo extinto o processo sem resolução do mérito, por falta de interesse processual, na modalidade adequação, com fundamento no artigo 485, VI, do CPC. Condeno a autora vencida ao pagamento das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios de 10% do valor da causa”.

Em suas razões de apelação, a parte irredigida sustenta a reforma integral da sentença eis que na hipótese em testilha não seria o caso de aplicação da Lei da Alienação Fiduciária, mas sim do Código de Defesa do Consumidor, dada as suas particularidades, especialmente, diante da ausência formal de constituição em mora do devedor, o que não ocorreu de fato no presente caso.

Em contrarrazões, veio a instituição bancária Apelada (e-fls. 315/330), pleiteando reconhecimento de sua ilegitimidade passiva e, se dessa forma não se der, negar provimento ao recurso mantendo a sentença recorrida, sendo que, em última hipótese, ser a condenação dividida para devolução dos valores pagos, limitando-se eventual obrigação de cada Apelada ao que recebeu.

Por fim, vieram aos autos os Apelantes, às e-fls. 261/263, que foram notificados, em janeiro de 2025, acerca da mora quanto ao contrato, inobstante já ter a ação em comento, trâmite de dois anos.

Nesse cenário, para a divergência, ora subscrita, a análise se deu no sentido do que ficou consolidado pelo E. Superior Tribunal de Justiça, sobre questão de aplicação da Lei nº 9.514/97, se adequada à situação *sub judice*.

Inicialmente, importa destacar o que o C. Superior Tribunal de Justiça firmou, no Recurso Especial nº 1891498/SP, sob relatoria do Min. Marco Buzzi, em 19/12/2022, com o Tema 1.095, no qual se consignou de forma vinculante que “*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".□

Dessa forma, é de se reler a hipótese dos autos, sopesando os fatos que restaram comprovados, à luz da Lei nº 9.514/97, conforme expressa determinação do Tribunal da Cidadania, chegando a resultado que se coaduna com a posição jurídica dos Apelantes, autores da ação.

E tem-se que a sentença proferida em primeira instância, deve ser reformada.

Isso porque, considerou que, de fato, a compra e venda do imóvel se assentou em contrato firmado com garantia de alienação fiduciária (e-fls.21/48), regularmente levado a registro na matrícula do imóvel (e-fls. 100/101).

Inobstante a compra e venda que vinculou as partes se encontrar devidamente registrada, como se constata da certidão apresentada, mencionando expressamente a garantia de alienação fiduciária, aspecto imprescindível para aplicação, na íntegra, das regras contratuais, não houve constituição de mora dos Apelantes, o que altera a normativa a ser aplicada *in casu*.

Assim sendo, não é possível de se aplicar o comando legal da Lei nº 9.514/97, em torno do qual se firmou o Tema 1095 do Colendo STJ.

As Apeladas não atuaram para a constituição de mora dos Apelantes, senão dois anos após o ajuizamento da presente ação, de forma que não se identifica a aplicabilidade do quanto norteado pelo referido Tema 1095.

Há situação que foge do escopo da Lei nº 9.514/97, permitindo a aplicação das regras gerais do Código de Defesa do Consumidor.

A propriedade, que havia sido transferida em seu favor, por força do contrato de compra e venda registrado, tornou-se

resolúvel em favor das Apeladas, eis que assegurada apenas a posse direta em seu favor.

O domínio, em favor das Apeladas, até o pagamento total do preço, de aspecto contratual, permite que, não sendo quitado o valor, implica em perda do bem, decorrente dos termos fixados.

Porém, a legislação a ser aplicada à espécie não pode ser a Lei nº 9.514/97, que é diploma especial que desafia elementos específicos para a resolução do contrato apenas pelo credor fiduciário.

O equívoco da sentença guerreada que deflagrou a resolução do contrato, está justamente no fato de ter sido considerado que os Apelantes foram constituídos em mora, o que não se deu antes da propositura da ação.

Logo, não há de ser aplicada a regência da Lei nº 9.514/97, permitindo que o imóvel vá forçosamente à leilão para quitação da dívida, restituindo ao devedor fiduciário apenas o saldo remanescente.

Contudo, considerando que a culpa pela rescisão contratual não pode ser imputada às rés, ora Apeladas, mas aos próprios Apelantes, que têm interesse na rescisão do contrato e não efetuaram o pagamento do preço, a devolução integral do valor pago não é possível.

Nesse contexto, em observância à razoabilidade e o equilíbrio entre as partes, a fixação do percentual de retenção em 10% das quantias pagas é de rigor, quantia que se mostra suficiente para a apelante custear as despesas administrativas e de propaganda, taxas, entre outras.

Por outro lado, a relação jurídica é de consumo e está sujeita à disciplina do Código de Defesa do Consumidor, onde há definição legal que consumidor é o destinatário final do produto (art. 2º do CDC).

Assim, em se tratando de relação de

consumo, todas as empresas que participam da cadeia de fornecimento, são solidariamente responsáveis perante o consumidor, que pode se voltar contra todas ou uma delas para reaver o que pagou, como aqui se dá.

Sob essa ótica, importante que se observe o que está expresso nos artigos 7º, parágrafo único, 18, caput, 34 e 51, III, todos do Código de Defesa do Consumidor, que alberga o princípio da solidariedade entre os fornecedores, ampliando a eficácia do contrato, cujos efeitos se estendem a todos que tenham tomado contato com o objeto pactuado, tornando efetiva a responsabilidade objetiva a toda a cadeia de fornecimento.

Em sendo assim, não há que se recepcionar o argumento da instituição bancária Apelada, defendendo não ter legitimidade passiva para figurar na causa.

Na questão *sub judice*, correto que às duas empresas se volte a prestação jurisdicional, de forma que a condenação a ser imposta, concernente na devolução do valor pago, deduzidos o que de direito, com condenação solidária das Apeladas à restituição de 90% do valor pago.

Respeitadas as particularidades do caso em questão, vale destacar o posicionamento desta 2ª Câmara de Direito Privado por ocasião do julgamento de situações análogas:

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. RESCISÃO CONTRATUAL. PARCIAL PROVIMENTO. I. Caso em Exame 1. Recurso de apelação interposto contra sentença que julgou parcialmente procedente ação de rescisão contratual c/c indenizatória por danos materiais e morais, condenando a primeira requerida à restituição de 90% do valor pago. O autor sustenta que todas as rés devem ser responsabilizadas solidariamente, pleiteando devolução integral do valor pago, ressarcimento de investimentos diretos, multa rescisória e indenização por

danos morais. II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em (i) determinar se todas as rés devem ser responsabilizadas solidariamente pela restituição dos valores pagos e (ii) verificar a aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor à relação contratual. III. Razões de Decidir 3. A culpa pela rescisão contratual foi atribuída ao apelante, que não efetuou o pagamento devido, impossibilitando a devolução integral do valor pago. 4. A relação jurídica é de consumo, sujeita ao Código de Defesa do Consumidor, que prevê a responsabilidade solidária de todos os integrantes da cadeia de fornecimento. IV. Dispositivo e Tese 5. Recurso parcialmente provido. Tese de julgamento: 1. A responsabilidade solidária na cadeia de consumo permite que o consumidor exija a restituição de valores de qualquer dos fornecedores. 2. A retenção de 10% das quantias pagas é razoável para cobrir despesas administrativas. Legislação Citada: Código de Defesa do Consumidor, arts. 2º, 7º, parágrafo único, 18, caput, 34, 51, III. Código de Processo Civil, art. 487, inc. I, art. 1.026, §2º. Jurisprudência Citada: STJ, REsp 2.082.582-RJ, Rel. Min. Nancy Andrighi, 3ª Turma, j. 11.06.2024. (TJSP; Apelação Cível 1001243-81.2022.8.26.0101; Relator (a): Hertha Helena de Oliveira; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; 25/02/2025)

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS. RESCISÃO PLEITEADA PELA COMPRADORA. COMISSÃO DE CORRETAGEM. DEVOLUÇÃO. NÃO CABIMENTO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. NÃO

INCIDÊNCIA. RETENÇÃO DOS VALORES REFERENTES À TAXA DE CONSERVAÇÃO DO LOTEAMENTO; FUNDO DE MELHORAMENTOS; CONTRIBUIÇÃO MENSAL DO CLUBE SLIM; FUNDO DE TRANSPORTE E IPTU. CABIMENTO. JUROS DE MORATÓRIOS. INCIDÊNCIA A PARTIR DO TRÂNSITO EM JULGADO. RECURSO DA AUTORA IMPROVIDO E RECURSO DOS RÉUS PARCIALMENTE PROVIDO.

I. Caso em Exame A autora ajuizou ação de rescisão contratual cumulada com restituição dos valores pagos, alegando inadimplemento contratual dos vendedores. A sentença destacou que a vendedora assumiu a responsabilidade por débitos de IPTU, não havendo quebra de confiança. A desistência da compradora fundamenta a rescisão contratual. II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste na possibilidade de rescisão do contrato de compra e venda e na devolução dos valores pagos. III. Razões de Decidir 3. Aplicação do Código de Defesa do Consumidor, considerando a cadeia de contratos e a conduta abusiva das requeridas. 4. A cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem é válida, desde que previamente informado o preço total da aquisição. IV. Dispositivo e Tese 5. Recurso da autora improvido. Recurso dos réus parcialmente provido. Tese de julgamento: 1. Possibilidade de rescisão dos contratos firmados entre as partes devido à cadeia de contratos. 2. Validade da cláusula de comissão de corretagem quando previamente informada. Legislação Citada: Código de Defesa do Consumidor. Jurisprudência Citada: STJ, REsp nº



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

1.599.511/SP; Apelação n. 1114275-67.2022.8.26.0100 – Rel. Corrêa Patiño – 2ª Câmara de Direito Privado – j. 18.12.2024; Apelação n. 1121946-44.2022.8.26.0100 – Rel. José Carlos Ferreira Alves – 2ª Câmara de Direito Privado – j. 10.12.2024; Apelação n. 1161742-08.2023.8.26.0100 – Rel. Silvério da Silva – 8ª Câmara de Direito Privado – j. 17.12.2024; REsp 1008610/RJ, Rel. Ministro Aldir Passarinho Junior, Segunda Seção, julgado em 26/03/2008, DJe 03/09/2008; Apelação n. 1041155-80.2017.8.26.0224 – Rel. José Joaquim dos Santos – j. 05.04.2019. (TJSP; Apelação Cível 1054729-47.2023.8.26.0100; Relator (a): Álvaro Passos; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; 17/01/2025)

Em virtude do resultado do julgamento, deverão as Apeladas arcar integralmente com o pagamento das custas e despesas processuais, bem como dos honorários advocatícios devidos em favor dos patronos dos Apelantes ora fixados no percentual de 12% sobre o valor atualizado da causa, já considerado o trabalho extra em grau recursal, nos termos do art. 85, §§ 2º e 11, do CPC.

Ficam as partes cientificadas de que o julgamento dos embargos de declaração eventualmente opostos em face do presente acórdão será realizado nos termos da Resolução nº 549/2011, do Órgão Especial desta Corte, publicada no DJe de 25 de agosto de 2011, facultada a manifestação contrária, em 10 (dez) dias.□

Para viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e especial, considero prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando o entendimento pacificado pelo C. Superior Tribunal de Justiça de que, tratando-se de prequestionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida.□□



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Do exposto, pelo meu voto, **DOU**
PROVIMENTO ao recurso, nos termos da fundamentação.

CORRÊA PATIÑO
Relatora Designada

Apelação Cível nº 1025107-47.2023.8.26.0576

DECLARAÇÃO DE VOTO Nº 49732

Dissinto respeitosamente da d. Maioria.

Com efeito, pesar do zêlo do honrado Patrono da Casa Bancária, ver que a preliminar alevantada está jungida ao mérito, e melhor fôra como vertido em Primeiro Grau inda que de se acatar a preliminar, o feito deve sempre padecer sentença pelo mérito, tal como realizado; VIDEBIMUS INFRA.

Como a Casa Bancária adquiriu o crédito, por cessão, na forma aposta a fls.245 a figura “não desnatura ou finaliza a relação contratual entre cedente e cedidos” podendo, de aí, ser examinada a contratação, na forma como o foi, mui bem apreciada em Primeiro Grau.

Deverasmente não há como fazer prevalecer o Diploma consumerista em face da Lei nº 9.514/97 e disso sabedores os contratantes - tudo na esteira da jurisprudência do Magnífico SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA, além de vários outros precedentes desta Centenária Relação; ainda sob a égide do entendimento da H. Corte suso citada, tem-se que a parte pode denunciar o ajuste na forma como o realiza a inicial anotada a falta de alegação de vício da vontade para fins da rescisão, e da culpa irrogável apenasmente ao A. pelo soçobro da avença; de aí que a matéria não pode ser regida pelo C.D.C., senão pela Lei da Alienação Fiduciária, que no Art.27 disciplina a forma de devolução da importância paga.

Assim, repetindo-se, não há como colocar de lado toda a sistemática legal que rege o pacto em foco, em prol da proteção excessiva ao inadimplente confesso, notando-se que nem ao menos houve, pelo A., alegação de engodo ou erronia aquando da celebração contratual, e em sendo eleita a forma de devolução de valores, outra via não resta que a do acatamento do ajustado, reconhecida a validade do Contrato firmado; toda decisão judicial há que ser justa, e o Código de Defesa do Consumidor há que ser aplicado quando se mostrar necessário, não podendo tão útil Diploma ser posto a serviço de contratantes inadimplentes, insatisfeitos ou arrependidos e esta é exatamente a hipótese dos autos.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Da validade e preponderância da Lei 9.514/97 sobre o C.D.C. tem-se, do V. SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA o Rec. Espec. nº 1.230.384 de SP o que referenda o entendimento aqui consagrado.

Como se disse, a MORA da parte A. é confessada incrível a posição do apelo com safar-se das consequências com o assertivo de que duas ou mais prestações em atraso não conduzem à MORA POIS QUE BASTA INADIMPLEMENTO DE UMA PRESTAÇÃO PARA CARACTERIZAR TAL; ante a força desta, não se vê como necessária a formalística constituição buscada pela Apelante, que ciente do próprio inadimplemento, aprestou-se ao aforamento desta, superada a notificação exigida pela espontânea busca por safar-se a A. dos efeitos do inadimplemento.

O Poder Judiciário precisa ensinar aos brasileiros que qualquer contratação há que ser tratada com seriedade e que a pessoa não deve se lançar a avenças sem deter um mínimo de condições de cumprir o que ajustara; nem se há, outrossim, como parece estar virando regra, que o mais forte na relação contratual saia apenado. A Sentença do Magistrado não pode ser um Laudo de Assistência Social; o que importa é a igualdade jurídica entre as partes e não se deve julgar por considerações de pessoas, decidindo a lide em prol de quem detiver menor opulência e capacidade de sua fazenda.

Incrível a posição da inicial: confessa-se inadimplente, postula ainda por diminuição das verbas a que obrigada, e não quer sofrer as sanções previstas pela Lei civil socorrendo-se de forma equivocada do maltratado Código de Defesa do Consumidor falando em rescisão e cláusulas abusivas quando ele A. é confessadamente inadimplente.

Assim, repita-se, quanto a rescisão contratual poder ser pleiteada pelo inadimplente, é exato que nosso Magnífico SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA tolera tal pretensão certamente fulcrada em Princípios de Celeridade e Economia processual; de aí que pode mesmo a rescisão ser pleiteada pelo inadimplente, mas sopesando-se tal pleito, à luz das Leis do País, e a Princípios de Equidade, e sempre em mira o Art.884 do Código Civil, por seu Princípio máximo de sorte que aqui, à luz da Lei da Alienação Fiduciária, outra solução não há que a improcedência da demanda, havendo a parte A. que sujeitar-se ao Diploma sob cuja égide realizou-se a contratação, e, como se disse, incabível o socorro ao Código de Defesa do Consumidor.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Quanto ao preparo, em Primeiro Grau o E. Juízo velará pelo exato recolhimento, sob pena de inscrição da dívida.

Com tais considerações, havidas por bastantes e suficientes, por minha decisão, NEGAVA-SE PROVIMENTO ao apelo, acrescentado mais um por cento à honorária.

L. B. Giffoni Ferreira



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Este documento é cópia do original que recebeu as seguintes assinaturas digitais:

Pg. inicial	Pg. final	Categoria	Nome do assinante	Confirmação
1	11	Acórdãos Eletrônicos	ANA PAULA CORREA PATINO	2A1A3357
12	14	Declarações de Votos	LUIZ BEETHOVEN GIFFONI FERREIRA	2A1DFB06

Para conferir o original acesse o site:

<https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do>, informando o processo 1025107-47.2023.8.26.0576 e o código de confirmação da tabela acima.