



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000308447

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1021655-87.2023.8.26.0007, da Comarca de São Paulo, em que é apelante VITORIA DOS SANTOS LIMA (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, PICK MONEY COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS S.A. e BMP SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 6ª 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 dos Desembargadores RAMON MATEO JÚNIOR (Presidente sem voto), VITO GUGLIELMI E CESAR MECCHI MORALES.

São Paulo, 30 de março de 2025.

MARIA DO CARMO HONÓRIO

Relatora

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1021655-87.2023.8.26.0007

Apelante: Vitoria dos Santos Lima

Apelados: Momentum Empreendimentos Imobiliários Ltda, Pick Money Companhia Securitizadora de Créditos Financeiros S.a. e Bmp Sociedade de Crédito Direto S.a.

Comarca: São Paulo

V. 14992

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE CONTRATUAL C/C REPETIÇÃO DE INDÉBITO E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CONTRATO QUITADO APÓS A EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO. NEGÓCIO JURÍDICO QUITADO, PERFEITO E ACABADO. RECONHECIMENTO. CÁRTULA NA QUAL CONSTA FORMA ESPECÍFICA DE EXTINÇÃO POR INADIMPLEMENTO, EM RAZÃO DO FINANCIAMENTO ESTAR GARANTIDO POR ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. ART. 1.364, CC. APLICAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE DE RETORNO DAS PARTES AO ESTADO ANTERIOR. ART. 34, § 2º, DA LEI N. 10.931/2004. INCIDÊNCIA. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO.

Não se admite a simples rescisão, por desinteresse da parte adquirente, de contrato de compra e venda devidamente quitado, perfeito e acabado, após a emissão de Cédula de Crédito Bancário, na qual consta forma específica de extinção por inadimplemento, em razão de financiamento concedido estar garantido por alienação fiduciária: venda extrajudicial do bem dado em garantia, aplicando o produto da venda ao pagamento do crédito e das despesas de cobrança e entregando, se houver, o saldo remanescente à devedora, nos termos do artigo 1.364 do Código Civil.

Trata-se de Apelação interposta contra sentença judicial (p. 391/398), cujo relatório adoto, por meio da qual o MM. Juiz da 1ª Vara Cível do Foro Regional de Itaquera, desta Comarca, em ação declaratória de nulidade contratual c/c repetição de indébito e indenização por danos morais, julgou improcedentes os pedidos iniciais e condenou a autora a arcar com o pagamento das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios fixados em 10% do valor da causa.

Segundo a autora, ora apelante, a sentença merece ser reformada, em síntese, porque: a) o caso deve ser julgado à luz do CDC, ainda que se trate de contrato de adesão; b) as rés atuam em conluio, adotando sistemática que visa subtrair do consumidor a possibilidade de rescisão contratual; c) ausente cláusula resolutória no contrato, em clara ofensa ao art. 26-A, V, da Lei 6.766/79; d) está pacificado nos tribunais pátrios o direito potestativo à rescisão do contrato de compromisso de compra e venda com restituição das quantias pagas; e) o contrato é nulo de pleno direito, não havendo saldo devedor, de forma que as rés devem ser condenadas ao pagamento em dobro do valor cobrado.

Recurso tempestivo e isento de preparo, por ser a apelante beneficiária da gratuidade da justiça (p. 58).

Contrarrazões apresentadas (p. 423/430, 431/452, 453/477).

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É O RELATÓRIO.

VOTO.

O recurso não comporta provimento.

A sentença judicial está suficientemente motivada e deve ser mantida por seus próprios e jurídicos fundamentos, que ora ratifico, conforme admite este Tribunal¹ e o Colendo Superior Tribunal de Justiça².

¹ Artigo 252 do RITJSP

² ED no AREsp nº 980.631, Rel. Min. Regina Helena Costa, DJE de 22.5.2017 e RMS 50.400/MG, Rel. Min. Herman Benjamin, DJE de 10.5.2017

De fato. O contrato de compra e venda (p. 326/336) foi quitado e constitui negócio jurídico perfeito e acabado, o que torna inviável sua rescisão.

A quitação, pelo que se depreende dos autos, ocorreu após a emissão de uma Cédula de Crédito Bancário (p. 332/335), na qual consta forma específica de extinção do vínculo por inadimplemento da emitente/adquirente, em razão do financiamento estar garantido por alienação fiduciária (cláusula 6 – p. 334): venda extrajudicial do bem dado em garantia, por valor não inferior a setenta por cento do preço de compra e venda do imóvel, após descontos de débitos, aplicando o produto da venda ao pagamento do crédito e das despesas de cobrança e entregando, se houver, o saldo remanescente à requerente, nos termos do artigo 1.364 do Código Civil.

Aliás, “a alienação fiduciária do bem foi constituída para garantir o empréstimo do dinheiro e não para garantir a compra do lote, sendo operações distintas e que não se confundem” (TJSP; Apelação Cível 1004381-90.2022.8.26.0704; Relator: Marcus Vinicius Rios Gonçalves; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 17/10/2024).

Outrossim, a rescisão contratual pretendida impõe o retorno das partes ao estado anterior, o que, no presente momento, é juridicamente impossível. Afinal, “não há como o lote ser devolvido pela apelada, uma vez que ela não é mais a titular dos direitos aquisitivos do lote, devendo ser lembrado o disposto no § 2º do art. 34 da Lei 10.931/04: “§ 2º Até a efetiva liquidação da obrigação garantida, os bens abrangidos pela garantia não poderão, sem prévia autorização escrita do credor, ser alterados, retirados, deslocados ou destruídos, nem poderão ter sua destinação modificada, exceto quando a garantia for constituída por semoventes ou por veículos, automotores ou não, e a remoção ou o deslocamento desses bens for inerente à atividade do emitente da Cédula de Crédito Bancário, ou do terceiro

prestador da garantia” (TJSP; Apelação Cível 1002064-35.2022.8.26.0344; Relator: Enio Zuliani; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 02/03/2023).

Em casos semelhantes, assim já decidiu esta Colenda Câmara:

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. RESCISÃO CONTRATUAL. DEVOLUÇÃO DE VALORES. RECURSO PROVIDO. I. Caso em Exame. Recursos de apelação interpostos em ação de devolução de valores por rescisão contratual. A sentença declarou resolvidos os contratos e condenou as rés à devolução de 80% do valor pago pelo imóvel, após deduções, com atualização e juros de mora. II. Questão em Discussão. 2. A questão em discussão consiste em determinar a possibilidade de rescisão de contrato já quitado e a restituição de valores pagos, considerando a autonomia dos negócios jurídicos envolvidos e a aplicação das normas específicas de garantia fiduciária. III. Razões de Decidir. 3. **O contrato de compra e venda foi quitado, tornando-se perfeito e acabado, inviabilizando a rescisão e restituição dos valores pagos.** 4. **A Cédula de Crédito Bancário é autônoma e desvinculada do contrato de compra e venda, devendo ser observada a legislação específica para a execução da garantia fiduciária.** IV. Dispositivo e Tese 5. Recurso provido. Tese de julgamento: **1. A quitação do contrato de compra e venda impede sua rescisão e restituição dos valores pagos. 2. A execução da garantia fiduciária deve seguir a legislação específica, sem vinculação ao contrato de compra e venda.** (TJSP; Apelação Cível 1025058-76.2023.8.26.0100; Relator (a): Débora Brandão; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 10/12/2024) – g.n.

COMPRA E VENDA. Ação de **rescisão contratual** c/c devolução de valores. Sentença de parcial procedência, que declarou rescindido o contrato celebrado entre as partes e condenou as rés a devolverem 80% dos valores pagos. Inconformismo das corrés Momentum, RVM e Pick Money. **Imóvel que foi pago mediante a emissão de uma Cédula de Crédito Bancário, com garantia fiduciária, endossada à empresa Pick Money. Título que não tem vinculação com o negócio que originou a compra e venda. CCB que dispõe a respeito da rescisão do contrato. Improcedência da demanda que era de rigor.** Sentença reformada. RECURSOS PROVIDOS. (TJSP; Apelação Cível 1026732-26.2022.8.26.0100; Relator (a): Ana Maria Baldy; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 12/07/2023) – g.n.

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

Nos termos do artigo 85, §11 do CPC, levando em conta o trabalho adicional realizado em grau recursal exercido pelos advogados das partes vencedoras, majoro os honorários advocatícios para 12% sobre o valor da causa, observando-se o disposto no artigo 98, §3º, do mesmo diploma legal.

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