



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000310138

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Apelação Cível nº 1055420-25.2022.8.26.0576, da Comarca de São José do Rio Preto, em que é apelante FLORA MARTINS (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado RODOBENS INCORPORADORA IMOBILIÁRIA 363 SPE LTDA.

ACORDAM, em 4ª 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 Exmos. Desembargadores CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA (Presidente sem voto), ALCIDES LEOPOLDO E MARCIA DALLA DÉA BARONE.

São Paulo, 27 de março de 2025.

ENIO ZULIANI

RELATOR

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO Nº 93525

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1055420-25.2022.8.26.0576

COMARCA: SÃO JOSÉ DO RIO PRETO

JUIZ / JUÍZA DE 1ª INSTÂNCIA: NOME DO JUIZ PROLATOR DA SENTENÇA NÃO INFORMADO

APELANTE: FLORA MARTINS

APELADO: RODOBENS INCORPORADORA IMOBILIÁRIA 363 SPE LTDA

Apelação – Rescisão contratual cumulada com restituição de quantias pagas – Improcedência – Recurso da autora – Contrato de compra e venda de imóvel com pacto adjeto de alienação fiduciária devidamente registrado na matrícula do imóvel – Inaplicabilidade do disposto no art. 53 do CDC – Observância do procedimento especial previsto na Lei n.º 9.514/97 – Desinteresse da compradora na manutenção do negócio – Quebra antecipada do contrato (anticipatory breach) que não é abarcada pelo Tema 1095 do STJ – Liquidação pela sistemática da lei especial – Precedentes do STJ e desta Corte – Resolução contratual submetida ao procedimento da Lei n.º 9.514/97 – Sentença mantida – Não provimento.

Vistos.

Cuida-se o presente de recurso de apelação interposto por **FLORA MARTINS**, buscando a reforma da r. sentença proferida na ação de rescisão contratual cumulada com devolução de valores promovida em face de **ANTONIO DE OLIVEIRA E OUTRO**, que julgou improcedente o pedido inicial, com fundamento nas normas acima



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

mencionadas, em especial nos arts. 26 e 27 da Lei no. 9.514/17, já revogada a tutela concedida às fls. 181/182, em sede de agravo de instrumento. Pela sucumbência, arcará a autora no pagamento das despesas e custas processuais, mais honorários sucumbenciais que arbitro em 10% do valor corrigido da causa, com juros legais de mora a contar do trânsito em julgado (CPC, art. 85, §16), observada a gratuidade judicial concedida.

Inconformada, apela a autora alegando que se aplica no caso as disposições do Código de Defesa do Consumidor, diante do maior poder econômico e conhecimento técnico sobre o mercado imobiliário exercido pela apelada, sendo necessário a recorrente obter proteção especial para existir um equilíbrio entre as partes, além de não ter sido o contrato devidamente registrado no SRI, o que inviabiliza a aplicação da Lei nº 9.514/97. Ademais, não foi a compradora constituída em mora. O fato de existir alienação fiduciária não obsta a resolução ou resilição do contrato e a determinação de restituição dos valores pagos, conforme disposto no artigo 53, do CDC. Assim, deve ser feita a restituição de 90% das parcelas pagas. Pede a gratuidade judicial.

Contrarrazões apresentadas às fls. 938/971.

Houve oposição ao julgamento virtual (fls. 975).

É o relatório.

De início, quanto à preliminar trazida pela apelada, deve ser afastada, visto que não se observa violação ao princípio da dialeticidade, pois a defesa apresentada combateu suficientemente de forma global e sucinta os fundamentos da sentença.

Outrossim, a apelante já faz jus à gratuidade judicial que foi concedida às fls. 169, mantida pela r. sentença.

No que tange ao mérito, não merece acolhida o recurso.

As partes formalizaram instrumento particular de compra e venda de imóvel com alienação fiduciária para a aquisição do Lote: 09, Quadra: G, com área de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

200,00 m², situado na Rua PROJETADA 2 do Loteamento descrito como “Jardim dos Buritis” pelo valor de R\$ 73.219,35. O contrato foi firmado em 22.02.2017.

Em razão de dificuldades financeiras para pagamento das parcelas do financiamento, a autora pleiteou a rescisão do contrato, com a restituição dos valores pagos, sem notícia de inadimplemento das parcelas. Foi o pedido autoral julgado improcedente.

Verifica-se que o pacto de alienação fiduciária em garantia se aperfeiçoou pelo registro da propriedade no competente cartório (artigo 23, da Lei 9.514/97), conforme certidão de matrícula às fls. 382/385, ao contrário do que alega a autora. Dessa forma, diante da garantia presente, justificada a aplicação da Lei nº 9.514/97, excluída a tese ventilada no Tema 1095 do STJ, uma vez que este diz respeito à problemática da incidência do art. 53 do CDC ou da Lei nº 9.514/97, considerando inadimplemento de prestações, hipótese totalmente distinta daqui discutida, vez que não se vê falta de pagamento.

Conforme constou dos termos do Resp. 1891498 SP, DJ de 19-12-2022, relatoria do Ministro Marco Buzzi, representativo da controvérsia:

“Não se nega a existência de precedentes no âmbito da Terceira Turma desta Corte Superior - tendo como leading case o REsp nº 1.867.209/SP, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 8/9/2020 - no qual se precursiona que o pedido de resolução do contrato de compra e venda com pacto de alienação fiduciária em garantia por desinteresse do adquirente, ainda que não tenha havido mora no pagamento das prestações, configuraria quebra antecipada do contrato ("anticipatory breach"), decorrendo daí a possibilidade de aplicação do disposto nos 26 e 27 da Lei nº 9.514/97 para a satisfação da dívida garantida fiduciariamente e devolução do que sobejar ao adquirente.

No que tange aos propósitos do presente julgamento, é importante mencionar que tal compreensão, amparada no instituto do anticipatory breach, a qual alarga, e muito, o entendimento do que seja inadimplemento para efeitos da lei especial não deve ser considerada na fixação da tese repetitiva.”



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Assim, porque foi de iniciativa do comprador o encerramento do negócio por não mais possuir interesse diante da falta de condições financeiras de continuar suportando os pagamentos devidos – quebra antecipada do contrato (ou *antecipatory breach*) –, e tendo sido a alienação fiduciária devidamente registrada na matrícula do imóvel previamente à distribuição da demanda, a rescisão deverá observar o quanto disposto nos artigos 26 e 27 da norma especial (Lei 9.514/97). Entender o contrário seria ignorar a legislação específica que regeu o contrato e que tem como uma de suas características o estabelecimento de juros menores decorrentes, justamente, da efetividade da garantia.

Tal desprestígio atentaria frontalmente contra a própria razão de existir do instituto e desguarneceria de lógica o ordenamento jurídico.

Importante referir que a relação havida entre as partes não deixa de ser de consumo, no entanto, diante do pacto de Alienação Fiduciária em garantia tratando de questões específicas acerca do contrato de financiamento para aquisição de imóvel garantido fiduciariamente incidem as regras especiais à relação entre as partes, ficando as normas do CDC em segundo plano, notadamente o art. 53, aplicáveis somente naquilo em que não houver incompatibilidade com a lei especial, que prevalece sobre a norma geral.

Nesse contexto, a rescisão do negócio jurídico da forma como pretendida pela autora não é possível.

E, em data mais recente, os seguintes precedentes:

PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIO. RESCISÃO CONTRATUAL. CLÁUSULA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. AFASTAMENTO. APLICAÇÃO DO CDC. IMPOSSIBILIDADE. JURISPRUDÊNCIA DA SEGUNDA SEÇÃO. TEMA REPETITIVO N. 1.095/STJ. MORA DO ADQUIRENTE. QUEBRA ANTECIPADA DO

CONTRATO. DECISÃO MANTIDA.

1. *A jurisprudência da Segunda Seção do STJ, firmada na sistemática dos recursos repetitivos, é no sentido de 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" (Recursos Especiais n. 1.891.498/SP e 1.894.504/SP, Relator Ministro MARCO BUZZI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 26/10/2022, DJe 19/12/2022).*

2. *É posicionamento das Turmas de Direito de Privado desta Corte que a propositura da demanda de rescisão contratual pelo adquirente do imóvel - manifestando desinteresse na preservação do vínculo obrigacional - configura a quebra antecipada do contrato e, por conseguinte, justifica o repasse dos encargos da rescisão aos consumidores. Precedentes.*

2.1. *Na petição inicial, o ora agravante manifestou desinteresse no prosseguimento da avença, atraindo para si o ônus da rescisão contratual. No entanto, a Corte de apelação contrariou tal entendimento ao ratificar a sentença e, por conseguinte, aplicar a regra prevista no art. 53 do CDC, condenando a parte agravada ao reembolso de 75% (setenta e cinco cento) dos valores pagos pelo comprador, excluindo apenas a comissão de corretagem da base de cálculo do ressarcimento mencionado. Portanto, era de rigor reformar o aresto impugnado, a fim de determinar a aplicação dos arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/1997 no procedimento de rescisão contratual, com os encargos daí decorrentes.*

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AglInt no AglInt nos EDcl no REsp n. 2.099.704/SP, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 19/8/2024, DJe de 22/8/2024.)

“AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM PACTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. PRETENSÃO DE RESILIÇÃO

UNILATERAL. INADIMPLEMENTO ANTECIPADO. LEI Nº 9.514/1997. INCIDÊNCIA. PRECEDENTES. 1. A manifestação do adquirente em desfazer o contrato de compra e venda com pacto de alienação fiduciária caracteriza o inadimplemento antecipado do contrato, situação que atrai a aplicação do procedimento especial previsto nos arts. 26 e 27 da Lei nº 9.514/1997. 2. Agravo interno não provido.” (AgInt no REsp n. 2.076.009/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 29/4/2024, DJe de 2/5/2024.)

“AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO DE CONTRATO C/C RESTITUIÇÃO DE VALORES. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. PRETENSÃO DE RESILIÇÃO UNILATERAL. INADIMPLEMENTO ANTECIPADO. INCIDÊNCIA DA LEI 9.514/97. AFASTAMENTO DO CDC. RETORNO DOS AUTOS À ORIGEM. AGRAVO DESPROVIDO. 1. Conforme jurisprudência deste Superior Tribunal, “o pedido de resolução do contrato de compra e venda com pacto de alienação fiduciária em garantia por desinteresse do adquirente, mesmo que ainda não tenha havido mora no pagamento das prestações, configura quebra antecipada do contrato (anticipatory breach), decorrendo daí a possibilidade de aplicação do disposto nos 26 e 27 da Lei 9.514/97 para a satisfação da dívida garantida fiduciariamente e devolução do que sobejar ao adquirente” (REsp 1.867.209/SP, Relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 8/9/2020, DJe de 30/9/2020). 2. Na forma da jurisprudência do STJ, “diante da incidência do art. 27, § 4º, da Lei 9.514/1997, que disciplina de forma específica a aquisição de imóvel mediante garantia de alienação fiduciária, não se cogita da aplicação do art. 53 do Código de Defesa do Consumidor, em caso de rescisão do contrato por iniciativa do comprador” (AgInt no AREsp 1.689.082/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 16/11/2020, DJe de 20/11/2020). 3. Afastada a incidência do CDC no caso, torna-se necessário o retorno dos autos à Corte estadual para que prossiga no exame do feito sob o enfoque da Lei 9.514/97. 4. Agravo interno a que se nega provimento.” (AgInt no REsp n. 2.106.448/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 8/4/2024, DJe de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

19/4/2024.)

Cumpre ponderar que, a garantia fiduciária foi livremente negociada, sendo costumeiramente utilizada pelos loteadores como mecanismo para que não se surpreendam com desistências que avolumam a obrigação de restituir valores pagos, algo fenomenal na atividade regida pela Lei nº 6.766/79 e não completamente corrigida pela lei do distrato (Lei nº 13.786/18). A garantia fiduciária é uma proteção não só do empresário (loteador) como da segurança jurídica que o loteamento vai funcionar, proporcionando ao credor proceder de acordo com a Lei nº 9.514/97, consolidando a propriedade para posterior alienação em leilão. Ao comprador remanesce a possibilidade de receber eventual saldo que for apurado da venda, eliminada a chance de rescindir e receber uma parcela significativa das quantias pagas, faculdade que se permite a quem não celebrou contrato com garantia fiduciária.

Neste conjunto de ideias, a rescisão nos moldes pleiteados pela autora não prospera, uma vez que o rito aplicável é o previsto na legislação especial.

A demanda é, portanto, inapropriada para o provimento pleiteado, sendo de rigor a manutenção da improcedência.

Ante o exposto, nega-se provimento ao recurso.

Em razão do que se decidiu, ficam os autores condenados ao pagamento das custas judiciais e despesas processuais, além dos honorários dos advogados do réu, os quais são fixados em 15% do valor da causa atualizado, já observado o que determina o art. 85, §11 do CPC, ressalvada a gratuidade judicial concedida à apelante.

ENIO ZULIANI
Relator