



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000323899

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1004192-83.2022.8.26.0358, da Comarca de Mirassol, em que são apelantes SHIRLEI DE OLIVEIRA MISSAIA DE SOUSA (JUSTIÇA GRATUITA) e ELIZEU CUSTODIO DE SOUZA (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado SPE RESIDENCIAL PARQUE DOS IPÊS I EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 5ª 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 JOÃO BATISTA VILHENA (Presidente) E MOREIRA VIEGAS.

São Paulo, 1º de abril de 2025.

JAMES SIANO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº: 49073

APELAÇÃO Nº: 1004192-83.2022.8.26.0358

COMARCA: Mirassol

MM. Juiz(a) de 1º grau: Dr. (a) André da Fonseca Tavares

APELANTE (S): Eliseu Custodio de Souza e Outro

APELADO (S): SPE Residencial Parque dos Ipês I Empreendimentos Imobiliários Ltda.

SGOF

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. CONTRATOS. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em Exame

Ação de rescisão contratual julgada improcedente, com fundamento na existência de pacto de alienação fiduciária registrada e consolidação de propriedade em favor da ré. Autores sustentam a necessidade de concessão da justiça gratuita integral e impugnam a alienação fiduciária.

II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em: (i) concessão do benefício da justiça gratuita para isenção de custas processuais e honorários fixados anteriormente; (ii) inaplicabilidade do Tema 1.095 do STJ; (iii) nulidade das cláusulas abusivas e devolução de 90% das quantias pagas.

III. Razões de Decidir

Concessão do benefício da justiça gratuita apenas para efeito exclusivo de recebimento e apreciação da apelação, sem retroatividade para custas anteriores e honorários de sucumbência fixados na sentença.

Contrato com pacto de alienação fiduciária. Registro no cartório imobiliário e consolidação da propriedade em favor da credora fiduciária antes do ajuizamento da ação de rescisão contratual. Impossibilidade de pretender a rescisão quando a propriedade já retornou à vendedora. Aplicação da Tese firmada pelo STJ no Tema 1095.

O fato da vendedora também ser a credora fiduciária, sem a participação de instituição financeira ou vínculo com o sistema financeiro imobiliário, não representa motivo legítimo para o reconhecimento da nulidade da alienação fiduciária. Incidente o disposto no art. 22 da Lei nº 9.514/1997.

Dispositivo e Tese

Tese de julgamento: 1. A rescisão do contrato com alienação fiduciária por inadimplemento do comprador deve seguir a Lei nº 9.514/97. 2. Justiça gratuita não retroage para surtir efeitos em custas e honorários de sucumbência arbitrados anteriormente.

Recurso improvido

Trata-se de apelação interposta em face da sentença de f.

161/162, que julgou improcedente ação de rescisão contratual proposta por Shirlei de Oliveira Missaia e Outro contra SPE Residencial Parque dos Ipês I Empreendimentos Imobiliários Ltda., sob fundamento de haver pacto de alienação fiduciária registrado, tendo sido o contrato já resolvido, com a consolidação da propriedade em favor da ré. Sucumbência atribuída aos autores, com verba honorária arbitrada em 10% do valor atualizado da causa, observada a gratuidade parcial que foi concedida.

Apelam os autores (f. 165/187), sustentando: (i) necessidade da concessão do benefício da justiça gratuita para isenção do pagamento de custas processuais e honorários de sucumbência; (ii) desvirtuamento do instituto da alienação fiduciária e inaplicabilidade do Tema 1095 do STJ; (iii) vendedora se confunde com a pessoa da credora fiduciante, não havendo participação de instituição financeira; (iv) registro do contrato tardio, apenas em 26.05.2022; (v) até o pedido de rescisão contratual pelos compradores em abril de 2022, o imóvel se encontrava sem o registro; (vi) ausência de observância da transparência e da boa-fé; (vii) nulidade das cláusulas abusivas; (viii) devolução das quantias pagas no importe de 90%, sob a ótica da boa-fé objetiva, do equilíbrio contratual e da vedação ao enriquecimento sem causa.

Recurso respondido (f. 222/230).

É o relatório.

O recurso não procede.

De início, ante o valor da causa (R\$ 58.032,00, f. 14) e as dificuldades financeiras suscitadas pelos apelantes, que subscreveram declaração de hipossuficiência (f. 212/213), cabe conceder em favor deles o benefício da justiça gratuita, para efeitos exclusivos de recebimento e apreciação da presente apelação, nos termos do § 5º do art. 98 do CPC.

Todavia, descabe o escopo de conferir efeitos retroativos ao recurso para a concessão de justiça gratuita em face das custas processuais anteriores e dos honorários de sucumbência.

Nesse sentido, proclama o STJ: “*Os benefícios da assistência judiciária gratuita, eventual deferimento pelo Juiz ou Tribunal somente produzirá efeitos quanto aos atos processuais relacionados ao momento do pedido ou aos posteriores a ele, não sendo admitida, portanto, sua retroatividade*” (AgInt no AREsp 1776999/SP, Quarta Turma, Rel. Min. MARCO BUZZI, j. 30.08.2021).

Possível constatar que se se trata de instrumento de *Contrato Particular de Compra e Venda de Imóvel, com Alienação Fiduciária em Garantia de e Outras Avenças*, adaptado à Lei nº 13.786/2018, por meio do aditamento firmado pelas partes em 05.02.2021 (f. 39/55).

Vislumbra-se que a alienação fiduciária foi constituída no registro imobiliário (f. 132), nos termos do art. 23, *caput*, da Lei nº 9.514/97, que dispõe: *Art. 23. Constitui-se a propriedade fiduciária de coisa imóvel mediante registro, no competente Registro de Imóveis, do contrato que lhe serve de título.*

A rescisão requerida pelos compromissários compradores se refere a contrato que está lastreado em alienação fiduciária, devidamente constituída, de sorte que somente pode ser implementada em consonância com o disposto nos artigos 26 e 27 da Lei nº 9.514/97.

Nesse sentido é a orientação do STJ:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM NULIDADE DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E RESTITUIÇÃO DAS PARCELAS PAGAS. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. DIFICULDADE FINANCEIRA DO COMPRADOR. QUITAÇÃO DA DÍVIDA. APLICAÇÃO DA LEI 9.514/97. NÃO INCIDÊNCIA DO ART. 53 DO CDC.

1. Ação de rescisão contratual cumulada com nulidade de cláusulas contratuais e restituição das parcelas pagas em razão de dificuldade financeira do comprador de imóvel objeto de contrato de compra e venda com alienação fiduciária em garantia.

2. Nos contratos de alienação fiduciária em garantia de bens imóveis, a quitação da dívida deve ocorrer nos termos dos arts. 26 e 27 da Lei 9.514/97, afastando-se a regra genérica e anterior

prevista no art. 53 do CDC. Precedentes.

3. Agravo interno no recurso especial não provido. (AgInt no REsp 1863255/SP, Terceira Turma, Rel.^a Min.^a NANCY ANDRIGHI, j. 10.08.2020).

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL COM DEVOLUÇÃO DE VALORES. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. INAPLICABILIDADE. ARTS. 26 E 27 DA LEI 9.514/97. NORMA ESPECIAL QUE PREVALECE SOBRE O CDC. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça já firmou entendimento de que, ocorrendo o inadimplemento de devedor em contrato de alienação fiduciária em garantia de bens imóveis, a quitação da dívida deverá observar a forma prevista nos arts. 26 e 27 da Lei 9.514/97, por se tratar de legislação específica, o que afasta, por consequência, a aplicação do art. 53 do CDC. Precedentes.

2. Agravo interno desprovido. (AgInt no REsp 1848934/SP, Quarta Turma, Rel. Min. RAUL ARAÚJO, j. 11.05.2020).

Incidente ainda a Tese firmada pelo STJ no Tema 1095: “*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*”.

Assim sendo, no caso concreto a rescisão por culpa do compromissário comprador somente se opera segundo as disposições legais e jurisprudenciais supramencionadas, razão por que não há que se falar em rescisão na forma do Código de Defesa do Consumidor.

Notadamente, porque já ocorreu o procedimento disposto nos arts. 26 e 27 da Lei nº 9.514/97, com a consolidação da propriedade em favor da apelada, credora fiduciária (f. 132).

Cumpre salientar que a ação foi proposta em agosto de 2022, enquanto o registro do contrato no cartório imobiliário se deu antes, em maio de 2022, e a própria consolidação da propriedade em prol da recorrida ocorreu em junho de 2022.

Assim sendo, antes da propositura da presente ação de rescisão contratual o imóvel já estava integralmente sob a propriedade da apelada.

O fato da vendedora também ser a credora fiduciária, sem a participação de instituição financeira ou vínculo com o sistema financeiro imobiliário, não representa motivo legítimo para o reconhecimento da nulidade da alienação fiduciária. Incidente o disposto no art. 22 da Lei nº 9.514/1997¹

No mesmo sentido é a posição do STJ:

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. IMÓVEL. LEI N. 9.514/1997. FINANCIAMENTO NÃO VINCULADO AO SISTEMA FINANCEIRO IMOBILIÁRIO - SFI. OMISSÃO NÃO VERIFICADA.

1. Violação do art. 535 do CPC/1973 não caracterizada, tendo em vista que o Tribunal de origem decidiu, fundamentadamente, a questão jurídica discutida pela recorrente à luz do art. 17 da Lei n. 9.514/1997, conforme demonstrado na decisão ora agravada, sendo irrelevante que o

¹ Art. 22. A alienação fiduciária regulada por esta Lei é o negócio jurídico pelo qual o fiduciante, com o escopo de garantia de obrigação própria ou de terceiro, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel. [\(Redação dada pela Lei nº 14.711, de 2023\)](#)

§ 1º A alienação fiduciária poderá ser contratada por pessoa física ou jurídica, não sendo privativa das entidades que operam no SFI, podendo ter como objeto, além da propriedade plena: [\(Redação dada pela Lei nº 11.481, de 2007\)](#)

I - bens enfitêuticos, hipótese em que será exigível o pagamento do laudêmio, se houver a consolidação do domínio útil no fiduciário; [\(Incluído pela Lei nº 11.481, de 2007\)](#)

II - o direito de uso especial para fins de moradia; [\(Incluído pela Lei nº 11.481, de 2007\)](#)

III - o direito real de uso, desde que suscetível de alienação; [\(Incluído pela Lei nº 11.481, de 2007\)](#)

IV - a propriedade superficiária. [\(Incluído pela Lei nº 11.481, de 2007\)](#)

V - os direitos oriundos da imissão provisória na posse, quando concedida à União, aos Estados, ao Distrito Federal, aos Municípios ou às suas entidades delegadas, e a respectiva cessão e promessa de cessão; [\(Incluído pela Lei nº 14.620, de 2023\)](#)

VI - os bens que, não constituindo partes integrantes do imóvel, destinam-se, de modo duradouro, ao uso ou ao serviço deste. [\(Incluído pela Lei nº 14.620, de 2023\)](#)

referido dispositivo não tenha sido mencionado de forma expressa.

2. Segundo a jurisprudência do STJ, "a lei não exige que o contrato de alienação fiduciária de imóvel se vincule ao financiamento do próprio bem, de modo que é legítima a sua formalização como garantia de toda e qualquer obrigação pecuniária" (AgInt no REsp n. 1.630.139/MT, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 4/5/2017, DJe 18/5/2017), o que foi observado pela Corte local.

3. Agravo Interno a que se nega provimento.

(AgInt no REsp n. 1.530.556/MS, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 11/10/2021, DJe de 18/10/2021.)

Ante o exposto, **nega-se provimento** ao recurso. Majora-se a verba honorária para 12% do valor atualizado da causa, nos termos do § 11 do art. 85 do CPC.

JAMES SIANO

Relator