



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000325817

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1033234-10.2024.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes J17 SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S/A, PICK MONEY COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS S.A. e MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, é apelado ADONEL TAVARES GONÇALVES.

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 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), MARIA DO CARMO HONÓRIO E LUCILIA ALCIONE PRATA.

São Paulo, 1º de abril de 2025.

DÉBORA BRANDÃO

Relatora

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO N° 004189

Apelação Cível 1033234-10.2024.8.26.0100

COMARCA: São Paulo

**Apelantes: J17 Sociedade de Crédito Direto S/A, Pick Money Companhia
Securitizadora de Créditos Financeiros S.a. e Momentum Empreendimentos
Imobiliários Ltda**

Apelado: Adonel Tavares Gonçalves

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. RESCISÃO CONTRATUAL. DEVOLUÇÃO DE VALORES. RECURSO PROVIDO. I. Caso em Exame. Recursos de apelação interpostos em ação declaratória de rescisão contratual cumulada com devolução de valores, ajuizada contra Momentum Empreendimentos Imobiliários Ltda, Pick Money Securitizadora e J17 Sociedade de Crédito. A sentença declarou a rescisão dos contratos e condenou as requeridas à restituição de 75% das parcelas pagas, com exceção da comissão de corretagem. 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.

Vistos.

Apelação Cível nº 1033234-10.2024.8.26.0100	Voto nº	004189	2
---	---------	--------	---

Trata-se de recursos de apelação nos autos da ação declaratória de rescisão contratual cumulada com devolução de valores ajuizada por **Adonel Tavares Gonçalves** em face de **Momentum Empreendimentos Imobiliários Ltda, Pick Money Securitizadora e J17 – Sociedade de Crédito**. A r. sentença de fls. 503/509 julgou parcialmente procedentes os pedidos iniciais para *“para declarar a rescisão dos contratos firmados entre as partes. Condeno as requeridas, solidariamente, a restituírem ao autor 75% das parcelas pagas, com exceção da comissão de corretagem, devidamente corrigidas desde os respectivos desembolsos e acrescidos de juros legais de mora, a contar do trânsito em julgado, com o abatimento, também, de eventuais débitos tributários constituídos no período do exercício da posse sobre o bem, além de taxa de conservação. Diante da sucumbência mínima do autor, arcarão integralmente as requeridas com o pagamento das custas, despesas processuais, bem como dos honorários advocatícios do patrono do requerente, arbitrados em 10% do valor atualizado da condenação.”*.

Apelou a requerida “J17 – Sociedade de crédito”. Alega, preliminarmente, a sua ilegitimidade passiva pois os direitos e obrigações objeto do contrato foram endossados a Pick Money, não sendo a apelante mais a legítima detentora do crédito. Alega, em síntese, que o fracasso do negócio não pode ser imputada ao banco que apenas repassou os valores contratados à empresa Momentum. Requer o provimento do recurso, com a reforma da decisão recorrida, julgando improcedente a pretensão do autor.

Apelou a requerida “Pick Money”. Sustenta, em síntese, que como endossatária da Cédula de Crédito Bancário (CCB) é credora do título e, como tal, titular da garantia fiduciária até a integral liquidação das prestações do empréstimo. Defende a existência de dois negócios jurídicos autônomos: a) compra e venda firmada entre a apelada e vendedora Momentum e b) empréstimo garantido por alienação fiduciária de bem, celebrado entre a apelada e a instituição financeira (BMP) que endossou o título à ora apelante. Afirma que a Cédula de

Crédito Bancário (CCB) é título legalmente previsto na Lei nº 10.931/04. Requer o provimento do recurso para o restabelecimento do contrato de compra e venda firmado entre as partes, bem como, da CCB. Subsidiariamente, requer que sejam observadas as limitações e deduções arguidas na fundamentação (fls. 522/550).

Apela a requerida “Momentum”. Aduz a impossibilidade de rescisão de contrato já quitado que resultou em ato jurídico perfeito. Defende que a extinção do negócio firmado entre a apelada e instituição financeira (empréstimo com garantia fiduciária) deve observar o art. 1.364 do Código Civil, executando a garantia da devedora (apelada) pelo credor fiduciário (instituição financeira BMP, sucedida pela Securitizadora Pick Money), mediante a venda do bem para terceiro com utilização do produto arrecadado na quitação dos débitos e entrega do remanescente ao devedor ou cobrança do saldo, se houver, conforme constou expressamente na Cédula de Crédito Bancário emitida pela Apelada. Requer o provimento do recurso reconhecendo a impossibilidade da rescisão do contrato ou, subsidiariamente, a retenção das despesas *propter rem* (fls. 553/571).

Contrarrazões apresentadas às fls. 577/579, 592/597 e 598/602.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Prima facie, afastou a alegação de ilegitimidade passiva da empresa “J17”, pois atuando em parceria comercial para construção, financiamento e promoção do empreendimento, está evidenciada a sua participação na cadeia de fornecimento/consumo, nos termos do art. 7º, parágrafo único e no art. 25, § 1º, ambos do Código de Defesa do Consumidor.

Passo a análise de mérito.

Compulsa-se dos autos que, em 25/02/2023, o autor firmou contrato de compra e venda com a empresa **Momentum Empreendimentos**

Imobiliários Ltda para aquisição do lote localizado no empreendimento denominado Ninho Verde II Eco Residence (Fls. 26/31). Para tanto, foi realizado financiamento (Cédula de Crédito Bancário) junto à empresa **J17 -Sociedade de Crédito** (fls. 110/119) que posteriormente endossou a Cédula de Crédito Bancário à empresa **Pick Money Companhia Securitizadora de Créditos Financeiros S.A.** (Fls. 107/109).

Destarte, emerge dos autos que a parte demandante quitou integralmente o preço à aquisição do lote, mediante emissão de cédula de crédito bancário em favor da corré J17, e desde a assinatura do contrato imitiu-se na posse do bem (fl. 30 – cláusula 8).

Com efeito, efetuado o pagamento do preço e realizada a entrega do imóvel, reputa-se consumado o negócio jurídico firmado entre o autor e a demandada, Momentum, inviabilizando a pretensão de rescisão contratual e de restituição de valores desembolsados, principalmente, a devolução do imóvel adquirido, uma vez que entregou em garantia do mútuo os direitos aquisitivos do contrato.

Desse modo, pendendo apenas o contrato de mútuo, garantido por bem imóvel, ao cumprimento da cláusula de alienação fiduciária deve ser observada disciplina específica, com a alienação do bem dado em garantia e a utilização do produto da venda ao pagamento do crédito e, se houver, do saldo remanescente, à recorrida nos termos do artigo 1.364 do Código Civil que dispõe: *Vencida a dívida, e não paga, fica o credor obrigado a vender, judicial ou extrajudicialmente, a coisa a terceiros, a aplicar o preço no pagamento de seu crédito e das despesas de cobrança, e a entregar o saldo, se houver, ao devedor.*

No mesmo sentido, dispõe o artigo 34, § 2º, da Lei nº 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.

Outrossim, incidem as normas dos artigos 32 e 42 da Lei nº 10.931/04, sendo desnecessário o registro para a vinculação da garantia entre as próprias partes, vejamos:

Art. 32. A constituição da garantia poderá ser feita na própria Cédula de Crédito Bancário ou em documento separado, neste caso fazendo-se, na Cédula, menção a tal circunstância.

Art. 42. A validade e eficácia da Cédula de Crédito Bancário não dependem de registro, mas as garantias reais, por ela constituídas, ficam sujeitas, para valer contra terceiros, aos registros ou averbações previstos na legislação aplicável, com as alterações introduzidas por esta Lei.

Convém ressaltar que a obrigação decorrente do título de crédito é autônoma, e a ela não são oponíveis as exceções relativas ao negócio jurídico subjacente.

Ademais, a alienação fiduciária foi constituída para garantir o mútuo, estando desvinculada do contrato de compra e venda do lote, tratando-se de operações distintas a inviabilizar a aplicação do artigo 53 do Código de Defesa do Consumidor.

Destarte, respeitado entendimento divergente, as requeridas não descumpriram os compromissos pactuados, com efeito, seu comportamento não dá ensejo ao rompimento do pacto firmado entre as partes, máxime porque o contrato de compra e venda se encontra quitado, perfeito e acabado desde 2023.

Nesse sentido, precedentes desta C. Câmara:

APELAÇÃO CÍVEL. 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 INADIMPLENTO,

EM RAZÃO DO FINANCIAMENTO ESTAR GARANTIDO POR ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. ART. 1.364, CC. APLICAÇÃO. REGISTRO DO CONTRATO QUE SERVE DE TÍTULO AO NEGÓCIO FIDUCIÁRIO NO CARTÓRIO COMPETENTE. DESNECESSIDADE. AVENÇA EFICAZ ENTRE AS PARTES CONTRATANTES. INTELIGÊNCIA DOS ARTS. 32 E 42 DA LEI N. 10.931/2004. PRECEDENTE. IMPOSSIBILIDADE DE RETORNO DAS PARTES AO ESTADO ANTERIOR. ART. 34, § 2º, DA LEI N. 10.931/2004. INCIDÊNCIA. SENTENÇA REFORMADA PARA JULGAR IMPROCEDENTE O PEDIDO DEDUZIDO EM JUÍZO. PRECEDENTES. LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ. NÃO CONSTATAÇÃO. BUSCA PELO QUE ENTENDIA SER DE DIREITO, DENTRO DOS PARÂMETROS LEGAIS. HIPÓTESES PREVISTAS NO ART. 80 DO CPC. NÃO CONCRETIZAÇÃO. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. 1. **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.** 2. **Não há razão para aplicar multa por litigância de má-fé, quando os elementos de convicção presentes nos autos revelam que a parte somente buscou o que acreditava que lhe era de direito dentro dos parâmetros legais e não agiu de maneira contrária à boa-fé.** (TJSP; Apelação Cível 1001799-36.2023.8.26.0073; Relator (a): Maria do Carmo Honório; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de Avaré - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 21/02/2025; Data de Registro: 21/02/2025)

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; Foro Central Cível - 8ª Vara Cível; Data do Julgamento: 10/12/2024; Data de Registro: 10/12/2024)

APELAÇÃO – AÇÃO DE RESILIÇÃO CONTRATUAL – Sentença de parcial procedência – Insurgência das rés – **Assinatura de dois contratos independentes, um preliminar de compra e venda , e um mútuo com emissão de Cédula de Crédito Bancária – Compromisso quitado, por ambas as partes, no ato da assinatura, com posse assumida pelo adquirente e direito a receber a Escritura Pública a qualquer tempo – Declaração de ciência sobre a quitação pela instituição financeira e impossibilidade de distrato – Pedido, ademais, formulado após mora no pagamento de uma parcela do mútuo – Eventual invalidade negocial não discutida na presente demanda – Impossibilidade, nessas condições de pedir resilição do compromisso de compra e venda – Jurisprudência desta C. Câmara – Sentença reformada – Improcedência da ação – Recurso provido.** (TJSP; Apelação Cível 1079416-25.2022.8.26.0100; Relator (a): Costa Netto; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 30ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29/11/2024; Data de Registro: 29/11/2024)

CONTRATO DE COMPRA E VENDA - Sentença de parcial procedência, que deu o contrato por rescindido com ordem de restituição dos valores pagos pela autora com a retenção pela requerida de 10% do valor pago, devendo-se excluir da base de restituição os valores pela comissão de corretagem – Irresignação da corré Momentum – Acolhimento – **Imóvel que foi quitado mediante a emissão de uma Cédula de Crédito Bancário, com garantia fiduciária - Título que não tem vinculação com o negócio que originou a compra e venda - Cédula de Crédito Bancário que dispõe a respeito da rescisão do contrato – Improcedência decretada - Recurso provido.** (TJSP; Apelação Cível 1004381-90.2022.8.26.0704; Relator (a): Marcus Vinicius Rios Gonçalves; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional XV - Butantã - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 17/10/2024; Data de Registro: 17/10/2024)

APELAÇÃO CÍVEL. Compra e venda de imóvel. Ação de resolução contratual c/c restituição de valores pagos. Procedência, para condenar a fornecedora a restituir 80% dos valores pagos. Irresignação. Cabimento. Autor carecedor do direito de ação. **Contrato que já se encontrava extinto após o pagamento integral do preço. Cumprimento das obrigações ajustadas no contrato que acarreta na extinção da relação jurídica entre as compromissários vendedora e comprador. Compra e venda perfeita e acabada, não podendo ser desfeita por mero arrependimento do adquirente. Lotes, inclusive, alienados fiduciariamente por meio de CCBs, as quais foram endossadas à apelante Pick Money e não possui vínculo algum com o negócio jurídico de compra e venda. Solução da controvérsia que deve observar a legislação específica (Lei n. 10.931/2004), cabendo à**

credora proceder a alienação do lote, com a entrega do saldo ao apelado (art. 1.364 do CC). Sentença reformada. RECURSO PROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1074993-85.2023.8.26.0100; Relator (a): Rodolfo Pellizari; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 26ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/11/2023; Data de Registro: 28/11/2023) (*destaques desta Relatora*)

Por essas razões, consumada a compra e venda do lote, mediante quitação do preço, incabível a pretensão de rescisão desse contrato com restituição dos valores pagos, posto que perfeita e acabada. Há apenas o mútuo garantido por propriedade fiduciária, a ser solucionado na forma da lei específica, contudo, tal matéria não é objeto desta ação. Assim, de rigor a improcedência do pedido.

Ante o exposto, **dá-se provimento** às apelações nos termos da fundamentação acima.

Em razão do provimento, invertem-se os ônus de sucumbência atribuindo-se ao autor a responsabilidade pelo pagamento dos honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da causa.

Para fins de eventual recurso às instâncias superiores, consideram-se prequestionados todos os dispositivos citados pelas partes (art. 1025 do CPC), que não se coadunam com a linha de entendimento adotado no julgamento deste recurso.

DÉBORA BRANDÃO
Relatora
Assinatura Eletrônica