



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

2025.0000328295

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2379135-17.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante CCISA48 INCORPORADORA LTDA, são agravados EDGAR RUBERT SEIMANAVICIU e ADAIANE COSTA OLIVEIRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª 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 da relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ALVARO PASSOS (Presidente sem voto), HERTHA HELENA DE OLIVEIRA E JOSÉ CARLOS FERREIRA ALVES.

São Paulo, 2 de abril de 2025.

ANA PAULA CORRÊA PATIÑO
Relatora
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

Agravo de Instrumento nº 2379135-17.2024.8.26.0000

Agravante: Ccisa48 Incorporadora Ltda

Agravados: Edgar Rubert Seimanaviciu e Adaiane Costa Oliveira

MM. Juíza de Direito: Priscilla Bittar Neves Netto

Comarca de São Paulo - Foro Central Cível - 30ª Vara Cível

Voto nº 5427

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. RESCISÃO CONTRATUAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. MORA.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo de Instrumento interposto contra decisão que deferiu tutela de urgência para suspender a exigibilidade das parcelas de contrato de compra e venda de imóvel e impedir a inscrição dos Autores nos órgãos de proteção ao crédito.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão consiste em verificar a aplicabilidade da Lei nº 9.514/97 e do Código de Defesa do Consumidor na rescisão contratual de compra e venda de imóvel com alienação fiduciária.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. O Superior Tribunal de Justiça firmou o Tema 1.095, estabelecendo que a resolução do contrato de compra e venda de imóvel com alienação fiduciária deve observar a Lei nº 9.514/97, afastando o Código de Defesa do Consumidor. 4. No caso, os Agravados não estão inadimplentes, não se aplicando a legislação especial, sendo razoável a suspensão das parcelas e a vedação de negativação.

IV. DISPOSITIVO E TESE

5. DECISÃO MANTIDA – RECURSO NÃO PROVIDO.

Tese de Julgamento: 1. A legislação especial não se aplica quando não há inadimplemento do comprador. 2. A suspensão das parcelas e a vedação de negativação são medidas razoáveis para evitar prejuízos aos compradores.

Legislação Citada: Lei nº 9.514/97, CDC, CPC, art. 300

Jurisprudência Citada:

STJ, REsp nº 1891498/SP, Rel. Min. Marco Buzzi, j. 19.12.2022; TJSP, Agravo de Instrumento 2194505-54.2023.8.26.0000, Rel. Hertha Helena de Oliveira, 2ª Câmara de Direito Privado, em 09.08.2023; TJSP, Agravo de Instrumento 2279857-14.2022.8.26.0000, Rel. Fernando Marcondes, 2ª Câmara de Direito Privado, em 26.07.2023



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

Vistos.

Trata-se de Recurso de Agravo de Instrumento interposto por Ccisa48 Incorporadora Ltda contra a r. decisão de e-fls. 52/53 que, nos autos da ação de rescisão ajuizada por Edgar Rubert Seimanaviciu e outro contra o Agravante, deferiu a tutela de urgência para "(i) *suspender a exigibilidade das parcelas do contrato em questão a vencer a partir de setembro de 2024, sob pena de multa no valor de R\$ 200,00 por ato de descumprimento, limitada a R\$ 15.000,00; e (ii) impedir a requerida CCISA48 INCORPORADORA LTDA de inscrever o nome dos autores nos órgãos de proteção ao crédito em relação à dívida relacionada com a presente demanda, sob pena de multa no valor de R\$ 3.000,00 em caso de descumprimento; caso já o tenha feito, determino, desde já, sua remoção, sob pena de multa no valor de R\$ 200,00 por dia de descumprimento, limitada a R\$ 15.000,00*".

Irresignado, insurge-se a Ré, sustentando a ausência do preenchimento dos requisitos que autorizam a concessão da tutela para o pedido autoral. Aduz que a disciplina jurídica que rege o contrato, a Lei nº 9.514/97, não permite a mera rescisão contratual, ainda mais quando esta é pleiteada por liberalidade do comprador, conforme categórico entendimento jurisprudencial. Afirma que a relação jurídica existente também inclui a Caixa Econômica Federal, na condição de credora fiduciária, que deve necessariamente integrar o polo passivo da ação. Afirma a inaplicabilidade do CDC no caso em análise. Requer a concessão do efeito suspensivo e a reforma da decisão agravada.

Presentes os requisitos, foi possível o juízo positivo de admissibilidade, sendo o recurso recebido sem a concessão de efeito suspensivo (e-fls. 70/71), estando ele em condições de julgamento.

Contraminuta de agravo pelo não



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

provimento ao recurso (e-fls. 90/104).

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Fundamento e decido.

Cuida-se de ação em que ação de rescisão de contrato de compra e venda e devolução das quantias pagas referente a aquisição da unidade autônoma 409, bloco/ torre 01 do empreendimento Exclusive Miguel Yunes, imóvel que ainda está em fase de construção, tendo sido adquirido na planta pelos Agravados.

Deferida a liminar em favor dos autores, insurge-se a Agravante sob os argumentos citados.

Pois bem.

Inicialmente, não se nega que, recentemente, o C. Superior Tribunal de Justiça, no Recurso Especial nº 1891498/SP, sob relatoria do Min. Marco Buzzi, em 19/12/2022, firmou 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”*.

Nesse contexto, a legislação especial que regula a alienação fiduciária tem por escopo disciplinar a garantia oferecida ao credor, que fica com a propriedade resolúvel do bem até que o devedor quite por completo suas obrigações. Além disso, facilita o procedimento extrajudicial para o



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

credor no caso de inadimplemento por parte do devedor.

Da análise dos autos, verifica-se que Agravados adimpliram com a obrigação até o ajuizamento da ação, de modo que não estão inadimplentes e nem em mora, de sorte que não se aplica a eles a legislação em comento. Com isso, não seria razoável exigir que os compradores ficassem em mora com todos os seus consectários e riscos para aguardar a realização do leilão e a venda do bem para limparem seu nome e se desincumbirem dos termos do negócio. Assim, sem o atraso nos pagamentos e sem mora, não se aplica a legislação especial e é neste sentido que o tema 1095 do STJ.

Espelhando esse entendimento, os julgados desta Eg. 2ª Câmara de Direito Privado:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. COMPRA E VENDA. RESCISÃO C.C. RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS. Decisão agravada que deferiu o pedido de tutela antecipada que visava a suspensão imediata da exigibilidade das parcelas vencidas e vincendas e a abstenção quanto a negativação do nome do autor. Inconformismo da parte ré. Presença dos requisitos do artigo 300 do CPC. Inaplicabilidade do Tema 1095 do STJ. Aplicação da Súmula 01 do TJSP. Decisão mantida. Recurso desprovido.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2194505-54.2023.8.26.0000; Relator (a): Hertha Helena de Oliveira; 2ª Câmara de Direito Privado; em 09/08/2023)

“TUTELA DE URGÊNCIA – Ação de rescisão contratual – Compromisso de compra e venda, com pacto adjeto de alienação fiduciária, devidamente registrado – Circunstância

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

que não impede a rescisão do contrato – Cobrança das parcelas vincendas e da consolidação da propriedade suspensas – Negativação do nome dos compradores vedada. Havendo o comprador manifestado o desejo de não mais manter a avença, é razoável obstar cobrança de eventuais parcelas em aberto, impedindo a consolidação da propriedade em nome da agravante, bem como a negativação do nome daquele nos cadastros de inadimplentes, até porque tais providências apenas trariam maiores prejuízos de ordem moral e econômica enquanto a questão estiver sub judice. Por outro lado, dado que incabível a imediata retomada do imóvel pela agravada, as despesas de IPTU e demais obrigações "propter rem" são de responsabilidade do consumidor até a efetiva desocupação do imóvel (diga-se, rescisão do contrato e retomada do imóvel pela agravante). Recurso parcialmente provido.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2279857-14.2022.8.26.0000; Relator (a): Fernando Marcondes; 2ª Câmara de Direito Privado; em Data de Registro: 26/07/2023)

Nessa senda, não sendo aplicável a legislação especial, cabível a suspensão das parcelas vincendas evitando a mora e seus consectários, bem como a negativação do nome dos Agravados nos serviços de proteção ao crédito, sob pena de causar-lhes prejuízos de ordem moral e econômica o que configura o perigo de dano exigido pelo art. 300 do CPC.

Assim, a r. decisão não se mostrou despropositada, devendo ser mantida em sua integralidade.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

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 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 (STJ).

Isto posto, por meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao Agravo de Instrumento, nos termos da fundamentação.

CORRÊA PATIÑO

Relatora