



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000335439**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1176626-42.2023.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante SANTA EDWIGES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, são apelados QUEZIA DO NASCIMENTO MACHADO, THALITA NASCIMENTO DE SANTANA BONILHA, LUARA DO NASCIMENTO MACHADO e DANIEL JUNIO BONILHA.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 5ª 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 JOÃO BATISTA VILHENA (Presidente), EMERSON SUMARIVA JÚNIOR E ERICKSON GAVAZZA MARQUES.

São Paulo, 4 de abril de 2025.

**JOÃO BATISTA VILHENA**

**Relator**

Assinatura Eletrônica

APELANTE: SANTA EDWIGES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA  
APELADOS: QUEZIA DO NASCIMENTO MACHADO, THALITA NASCIMENTO DE  
SANTANA BONILHA, LUARA DO NASCIMENTO MACHADO E DANIEL JUNIO  
BONILHA

**VOTO nº 208.092**

**EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. COMPRA E VENDA. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. RECURSO PROVIDO.**

**I. Caso em Exame**

*1. Apelação interposta contra sentença que julgou procedentes os pedidos iniciais, declarando rescindido o contrato por culpa da ré e condenando-a à restituição dos valores pagos, com correção monetária e juros de mora.*

**II. Questão em Discussão**

*2. A questão em discussão consiste em (i) a competência para julgamento da causa, alegada pela recorrente como sendo do foro da situação do imóvel, e (ii) a validade da rescisão contratual e a aplicação da Lei nº 9.514/97.*

**III. Razões de Decidir**

*3. A competência para julgamento da causa deve seguir o Código de Defesa do Consumidor, favorecendo o foro do domicílio do autor.*

*4. A aplicação da Lei nº 9.514/97 prevalece sobre o Código de Defesa do Consumidor, mesmo sem o registro do pacto de alienação fiduciária.*

**IV. Dispositivo e Tese**

*5. Recurso provido. Pedido inicial julgado improcedente. Tese de julgamento: 1. A competência para julgamento de ações de rescisão contratual pode seguir o foro do domicílio do autor. 2. A Lei nº 9.514/97 aplica-se mesmo sem registro do pacto de alienação fiduciária.*

**Legislação Citada:**

*Código de Processo Civil, art. 47; Lei nº 6.766/79, art. 48; Lei nº 9.514/97.*

**Jurisprudência Citada:**

*STJ, CC nº 30.712-SP, Rel. Min. Nancy Andrighi; TJSP, Conflito de competência cível nº 0023420-97.2024.8.26.0000, Rel. Sulaiman Miguel Neto; TJSP, Apelação Cível nº 1000620-88.2023.8.26.0066, Rel. Maria do Carmo Honorio.*

Trata-se de apelação (fls. 600/635) interposta contra a sentença de fls. 581/587 que julgou procedentes os pedidos iniciais, julgando extinto o feito com resolução de mérito, nos termos do art. 487, inc. I, do Código de Processo Civil, para se declarar rescindido o contrato descrito na inicial, por culpa da ré, e condenar a parte ré a restituir todos os valores pagos em razão do contrato, tudo com a incidência de correção monetária pelo índice TJSP desde a data dos desembolsos e juros de mora de 1% ao mês desde a data da citação.

Insurge-se a requerida, pugnando pela reforma da decisão atacada. Em suas razões recursais, argumenta, preliminarmente, que a competência para julgamento da causa deve ser definida pelo foro da situação do imóvel, localizado em Paraty/RJ, conforme o art. 47, do Código de Processo Civil e o art. 48 da Lei 6.766/79, e que a alegação de relação de consumo não altera essa competência. Alega cerceamento de defesa devido à falta de oportunidade para a produção de provas, como a oitiva de testemunhas. No mérito, defende a extinção da Ação Civil Pública e a liberação do empreendimento, após acordo com o Ministério Público, e que o empreendimento está regular e pronto para construção. Requer a improcedência da rescisão contratual, pois as cláusulas contratuais são claras e em conformidade com a legislação. Alternativamente, requer a retenção de valores a título de arras, cláusula penal de 10%, comissão de corretagem, despesas administrativas, publicidade e propaganda, encargos moratórios sobre parcelas inadimplidas, e o IPTU do imóvel, além de indenização das benfeitorias realizadas. Pede ainda reintegração de posse do imóvel, a não aplicação de juros remuneratórios ou moratórios sobre valores a serem restituídos e a condenação dos autores ao pagamento dos honorários sucumbenciais, conforme o princípio da causalidade.

Preparo realizado a fls. 636/637.

Contrarrazões a fls. 641/651.

### **É O RELATÓRIO.**

A questão da incompetência desta Corte Paulista para julgamento da causa, trazida nas razões recursais, deve ser resolvida contrariando-se o quanto sustentado pela recorrente.

Vejamos.

Como já deliberou o Superior Tribunal de Justiça “*O Código de Defesa do Consumidor orienta a fixação da competência segundo o interesse público e na esteira do*

*que determinam os princípios constitucionais do acesso à justiça, do contraditório, ampla defesa e igualdade das partes” (CC 30.712-SP, rel. Min. Nancy Andrichi).*

Seguindo este parâmetro, no presente caso, que envolve ação de rescisão de contrato de compromisso de compra e venda de imóvel, de natureza pessoal, ajuizada pelos apelados, sem razão a apelante, pois pretende que o foro da situação do imóvel prevaleça sobre o foro instituído em lei e que favorece aqueles últimos.

Nesse aspecto, ainda que de eventual decreto de rescisão contratual decorra a reintegração de posse, esta não afasta a natureza de direito pessoal da ação de rescisão de contrato de compromisso de compra e venda, por constituir mera decorrência do pedido principal de resolução, o que afasta a aplicação da regra de competência absoluta de situação do imóvel prevista no art. 47, do Código de Processo Civil, invocada pela recorrente

Na vigência do Código de Processo Civil de 1973, sempre se posicionou a jurisprudência no sentido de que: *“A regra de competência absoluta insculpida no art. 95, CPC não tem incidência quando o pedido de reintegração de posse é deduzido como mero efeito ou extensão do pedido principal de resolução do compromisso de compra e venda.”* (Rel. Min. Salvo de Figueiredo Teixeira, j. 13/03/1995).

Na atualidade outro também não é o entendimento esposado pela Câmara Especial desta Corte Estadual, conforme se pode conferir adiante:

*CONFLITO NEGATIVO DE COMPETÊNCIA. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE QUANTIAS PAGAS. Demanda ajuizada no foro de domicílio do autor. Declinação da competência, de ofício, à Comarca de Itapetininga, correspondente ao foro de situação da coisa. Impossibilidade. Natureza obrigacional do direito vindicado. Ausente questão afeta a direito real de propriedade. Inaplicabilidade do art. 47 do CPC. Relação de direito pessoal. Incidência do art. 46 do CPC. Incompetência relativa que não pode ser declinada de ofício, nos termos da Súmula 33 do C. STJ. Faculdade do consumidor de optar entre o foro do local do seu domicílio, do da parte requerida, do local de cumprimento da obrigação ou do foro de eleição contratual. Inteligência do art. 101, I, do CDC. Aplicação da Súmula 77 do TJSP. Precedentes. CONFLITO PROCEDENTE. COMPETÊNCIA DO JUÍZO SUSCITADO. (TJSP; Conflito de competência cível 0023420-*

PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

97.2024.8.26.0000; Relator (a): Sulaiman Miguel Neto; Órgão Julgador: Câmara Especial; Foro de Cabreúva - Vara Única; Data do Julgamento: 29/07/2024; Data de Registro: 29/07/2024)

*“CONFLITO NEGATIVO DE COMPETÊNCIA. Ação declaratória de rescisão contratual com devolução de valores pagos. Compromisso de compra e venda de bem imóvel. Autos distribuídos no foro do domicílio do consumidor. Remessa do feito, de ofício, ao foro da situação do imóvel. Descabimento. Ação fundada em direito pessoal. Relação de consumo. Foro escolhido pelo autor/consumidor dentro dos limites impostos por Lei. Inteligência do art. 101, I, CDC. Súmula 77 do E. TJSP. Conflito conhecido para declarar a competência do I. Juízo da 1ª Vara Cível da Comarca de Itapevi (suscitado). (TJSP; Conflito de competência cível 0029721-31.2022.8.26.0000; Relator (a): Silvia Sterman; Órgão Julgador: Câmara Especial; Foro de Itapevi - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 03/11/2022; Data de Registro: 03/11/2022)*

Afastada a preliminar aduzida, na forma acima exposta, no mérito, ainda que por motivação diversa da trazida no recurso, tem razão a recorrente.

Analisado o contrato havido entre as partes, constata-se que em tal instrumento foi firmado pacto de alienação fiduciária em garantia (fls. 76).

Pois bem.

Consoante o entendimento já consolidado no Superior Tribunal de Justiça, ainda que não tenha havido o registro do pacto de alienação fiduciária em cartório, a aplicação da Lei nº 9.514/97 se impõe mesmo nos casos de extinção anormal do contrato, como na hipótese de desistência, prevalecendo a legislação específica sobre o Código de Defesa do Consumidor, porquanto irrelevante para a validade e eficácia do pacto entre as partes, o prévio registro do contrato de alienação fiduciária.

Confira-se:

*EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. IMÓVEL. COMPRA E VENDA. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. REGISTRO. AUSÊNCIA. EFEITOS ENTRE OS CONTRATANTES. MANUTENÇÃO. ALIENAÇÃO EXTRAJUDICIAL. REGISTRO.*

*IMPRESCINDIBILIDADE.*

*1. A ausência do registro do contrato de alienação fiduciária no competente Registro de Imóveis não lhe retira a eficácia, ao menos entre os contratantes, servindo tal providência apenas para que a avença produza efeitos perante terceiros.*

*2. Ainda que o registro do contrato no competente Registro de Imóveis seja imprescindível à constituição da propriedade fiduciária de coisa imóvel, nos termos do art. 23 da Lei nº 9.514/1997, sua ausência não retira a validade e a eficácia dos termos livre e previamente ajustados entre os contratantes, inclusive da cláusula que autoriza a alienação extrajudicial do imóvel em caso de inadimplência.*

*3. O registro, conquanto despiciendo para conferir eficácia ao contrato de alienação fiduciária entre devedor fiduciante e credor fiduciário, é, sim, imprescindível para dar início à alienação extrajudicial do imóvel, tendo em vista que a constituição do devedor em mora e a eventual purgação desta se processa perante o Oficial de Registro de Imóveis, nos moldes do art. 26 da Lei nº 9.514/1997.*

*4. A ausência de registro do contrato que serve de título à propriedade fiduciária no competente Registro de Imóveis não confere ao devedor fiduciante o direito de promover a rescisão da avença por meio diverso daquele contratualmente previsto, tampouco impede o credor fiduciário de, após a efetivação do registro, promover a alienação do bem em leilão para só então entregar eventual saldo remanescente ao adquirente do imóvel, descontados os valores da dívida e das demais despesas efetivamente comprovadas.*

*5. Embargos de divergência não providos.*

*(EREsp n. 1.866.844/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, relator para acórdão Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Segunda Seção, julgado em 27/9/2023, DJe de 9/10/2023.)*

*AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. DESISTÊNCIA DO COMPRADOR. RESCISÃO. PREVALÊNCIA DOS ARTS. 26 E 27 DA LEI N. 9.514/1997. CONTRATO NÃO REGISTRADO. EFEITOS ENTRE OS CONTRATANTES.*

PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

*1. Nos casos de compra e venda de imóvel com pacto adjeto de alienação fiduciária, a rescisão do contrato deve se dar de acordo com os arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/97, prejudicando o direito do consumidor de rescindir unilateralmente.*

*2. Conforme jurisprudência consolidada no âmbito desta Corte: "A ausência do registro do contrato de alienação fiduciária no competente Registro de Imóveis não lhe retira a eficácia, ao menos entre os contratantes, servindo tal providência apenas para que a avença produza efeitos perante terceiros" (REsp n. 1.866.844/SP, relatora Ministra Nancy Andrigli, relator para acórdão Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Segunda Seção, julgado em 27/9/2023, DJe de 9/10/2023).*

*3. Agravo interno a que se nega provimento.*

*(AgInt no REsp n. 2.106.754/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 1/7/2024, DJe de 3/7/2024.)*

*PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL C/C RESCISÃO DE COMPRA E VENDA. TEMA NÃO DEBATIDO PELAS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N.º 282 DO STF. CLÁUSULA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. AUSÊNCIA DE REGISTRO. GARANTIA NÃO CONSTITUÍDA. ACÓRDÃO EM SINTONIA COM O ENTENDIMENTO FIRMADO NO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.*

*1. A matéria referente aos temas dos arts. 26 e 27 da Lei n.º 9.514/1997, 26, VI, da Lei n.º 6.766/1979, 389, 402, 421 e 422 do CC/2002 e 1.026 do NCPC, bem como o dissídio jurisprudencial, não foi objeto de debate prévio nas instâncias de origem. Ausente, portanto, o devido prequestionamento nos termos da Súmula n.º 282 do STF, aplicável por analogia.*

*2. No julgamento do REsp 1.891.498/SP e do REsp 1.894.504/SP, submetidos ao rito dos recursos especiais repetitivos, a Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, em 26/10/2022, fixou a seguinte tese: "Em contrato de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária devidamente registrado, 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".*

3. *"Na ausência de registro do contrato que serve de título à propriedade fiduciária no competente Registro de Imóveis, como determina o art. 23 da Lei 9.514/97, não é exigível do adquirente que se submeta ao procedimento de venda extrajudicial do bem para só então receber eventuais diferenças do vendedor" (REsp n. 1.982.631/SP, Terceira Turma, julgado em 24/5/2022, DJe de 22/6/2022).*

4. *Agravo interno não provido.*

*(AgInt no AREsp n. 2.488.690/GO, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 13/5/2024, DJe de 15/5/2024.)*

Na linha do que aqui se decide, é o entendimento desta Corte:

*APELAÇÃO CÍVEL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PRINCÍPIO DA DIALETICIDADE. ATENDIMENTO. PRECEDENTE. CONTRATO GARANTIDO POR ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. EXTINÇÃO, SEM OBSERVÂNCIA DA LEI N. 9.514 DE 1997. INADMISSIBILIDADE. REGISTRO DO CONTRATO QUE SERVE DE TÍTULO AO NEGÓCIO FIDUCIÁRIO NO CARTÓRIO COMPETENTE. DESNECESSIDADE. AVENÇA EFICAZ ENTRE AS PARTES CONTRATANTES. DESINTERESSE PELA MANUTENÇÃO DO VÍNCULO NEGOCIAL EQUIPARA-SE AO INADIMPLEMENTO RELATIVO. ENTENDIMENTO RECENTE DESTA CÂMARA À LUZ DA JURISPRUDÊNCIA DO STJ, APÓS A FIXAÇÃO DO TEMA 1.095. OBSERVÂNCIA. EXTINÇÃO DO PROCESSO SEM RESOLUÇÃO DE MÉRITO, POR AUSÊNCIA DE INTERESSE PROCESSUAL. IMPOSIÇÃO. RECURSO PROVIDO.*

1. *Se as razões de apelação guardarem relação com os fundamentos da sentença, a repetição de argumentos de manifestações processuais anteriores não implica na inépcia do recurso.*

2. *Falta interesse processual à parte que pretende rescindir, por dificuldade financeira, contrato de compra e venda de imóvel garantido*

*por alienação fiduciária, sem observância do procedimento próprio previsto na Lei n. 9.514 de 1997. (TJSP; Apelação Cível 1000620-88.2023.8.26.0066; Relator (a): Maria do Carmo Honorio; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; j. em 15/08/2024)*

Por ser deste modo, não há motivo para acolher-se o pleito inicial.

Nesses termos, **DOU PROVIMENTO** ao recurso e, nesse passo, **JULGO IMPROCEDENTE** os pedidos deduzidos na inicial.

Em razão do quanto adrede decidido, arcarão os apelados com o pagamento de custas, despesas processuais e honorários advocatícios, estes os quase arbitro em 10% do valor da causa, observada a gratuidade de justiça.

**JOÃO BATISTA VILHENA**

**Relator**