



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000336409

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1004726-21.2022.8.26.0457/50000, da Comarca de Pirassununga, em que é embargante TCT2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE SA, é embargado ELVIS ANTONIO AZENI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 5ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Rejeitaram os embargos. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores JOÃO BATISTA VILHENA (Presidente sem voto), ERICKSON GAVAZZA MARQUES E J.L. MÔNACO DA SILVA.

São Paulo, 4 de abril de 2025.

OLAVO PAULA LEITE ROCHA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Embargos nº: 1004726-21.2022.8.26.0457/50000
Parte Embargante: TCT2 Empreendimentos Imobiliários Spe SA
Parte Embargada: Elvis Antonio Azeni
Comarca: Pirassununga
Voto nº **00962**

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO – AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL – INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – AUSÊNCIA DE REGISTRO EM CARTÓRIO – COMPETÊNCIA RECURSAL DA CÂMARA MANTIDA – INÉRCIA DELIBERADA DA EMBARGANTE EM REGISTRAR O CONTRATO – SUPRESSIO – APLICAÇÃO DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR – PRECEDENTES DO STJ – ALEGAÇÃO DE OMISSÃO, OBSCURIDADE E CONTRADIÇÃO – INOCORRÊNCIA – REDISCUSSÃO DA MATÉRIA – IMPOSSIBILIDADE – RETENÇÃO DE 20% DOS VALORES PAGOS – MANUTENÇÃO – EMBARGOS REJEITADOS.

Vistos.

Trata-se de EMBARGOS DE DECLARAÇÃO opostos por Tct2 Empreendimentos Imobiliários Spe Sa contra o v. Acórdão proferido às fls. 278/285, o qual, por unanimidade, negou provimento ao recurso.

Aduz a parte embargante, em síntese, que o v. Acórdão foi omissivo quanto à competência recursal, pois, ao declarar rescindido o contrato, teria decidido sobre a validade da alienação

fiduciária. Argumenta que, nos termos da Resolução n.º 623/2013, compete à Primeira Subseção julgar ações relativas a compra e venda e adjudicação compulsória, ou seja, não é da sua competência declarar rescindido o contrato por conta da alienação fiduciária. No mérito, diz que o instrumento encerra uma compra e venda com constituição de garantia, que difere do compromisso particular de compra e venda, pois seriam institutos jurídicos totalmente diferentes, que não poderiam ser confundidos. Aduz que o que se pleiteia é a resilição e não a rescisão e a vendedora não deveria ser obrigada a recomprar o imóvel. Assevera que a não aplicação do Tema n.º 1.095 do STJ não autoriza descaracterizar a compra e venda definitiva e a alienação fiduciária em garantia, o que seria um equívoco e constitui ponto obscuro. Aponta, ainda, contradição por não ter sido aplicado o REsp n.º 2.072.039/SP, pois o caso trata de quebra antecipada do contrato. Afirma que a decisão contraria outras decisões desta Corte. Indica, ainda, contradição por não aplicação do REsp n.º 1.866.844/SP, pois a ausência de registro do contrato de alienação fiduciária não retira a eficácia do contrato. Assim, requer o acolhimento dos embargos para o fim de sanar o alegado vício.

Observado o prazo estabelecido na Resolução 772/2017 do Egrégio Tribunal de Justiça, não houve oposição à realização do julgamento virtual.

É o relatório.

Conhece-se dos embargos de declaração, porque tempestivos.

Os aclaratórios em comento consubstanciam irresignação da parte embargante contra supostos vícios contidos no v. Acórdão assim ementado:

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA NÃO REGISTRADA. PEDIDO DE RESCISÃO POR INICIATIVA DO COMPRADOR. INAPLICABILIDADE DA LEI 9.514/97. INCIDÊNCIA DO CDC. DEVOLUÇÃO DE 80% DOS VALORES PAGOS. ADEQUAÇÃO.

1. A ausência de registro do pacto de alienação fiduciária em cartório impõe a aplicação do Código de Defesa do Consumidor, afastando o regime especial da Lei 9.514/97.

2. Contrato firmado na vigência da Lei 13.786/18, sendo possível a resilição por iniciativa do comprador, com restituição parcial dos valores pagos.

3. Mostra-se adequada a retenção de 20% dos valores pagos pelo promitente comprador, evitando-se o desequilíbrio contratual.

4. O aperfeiçoamento do contrato de compra e venda depende de escritura pública quando o valor do negócio jurídico exceder a 30 salários mínimos, conforme art. 108 do Código Civil.

5. Majoração dos honorários advocatícios recursais.

SENTENÇA MANTIDA – RECURSO NÃO PROVIDO.

De início, cumpre examinar a propalada incompetência dessa Colenda Câmara para exame do caso.

As partes celebraram um “*INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL, COM PARCELAMENTO, PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA, E SIMULTÂNEA ANUÊNCIA PARA PROMESSA DE CESSÃO DE CRÉDITOS.*” (fls. 32/54).

A Primeira Subseção é competente para:

“I.25 - Ações relativas a compra e venda, compromisso de compra e venda, cessão, promessa de cessão de direitos de compromissos, bem como adjudicação compulsória, que tenham por objeto coisa imóvel, ressalvadas aquelas sujeitas ao estatuto das licitações e contratos administrativos;”

A Terceira Subseção é competente para:

III.3 - Ações e execuções oriundas de contrato de alienação fiduciária em que se discuta garantia; [destaques nossos]

No caso dos autos, não se discute a garantia, porque a parte autora efetuou regularmente seus pagamentos. Quando a ação foi ajuizada, alegou que já havia feito o pagamento de R\$ 31.286,14.

No mais, a parte não se conforma com o resultado do julgamento e pretende rediscutir a causa, alegando que não deveria ser obrigada a recomprar o imóvel.

O ponto central é que, não registrado o contrato em

cartório, aplicável o CDC.

A decisão não diz que o contrato não é válido; apenas reconhece o direito da parte de distrato com base na Lei n.º 13.786/2018.

Inocorrente, portanto, a alegada incompetência recursal.

O REsp n.º 2.072.039/SP pressupõe que o contrato de alienação fiduciária tenha sido registrado, o que não ocorreu no caso dos autos.

Dessa decisão consta:

“(...) 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 n. 9.514/1997, por se tratar de legislação específica, afastando-se, por conseguinte, a aplicação do Código de Defesa do Consumidor” (REsp 1.891.498/SP, Rel. Ministro MARCO BUZZI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 26/10/2022, DJe de 19/12/2022).” [destaques nossos]

Quanto ao EREsp 1.866.844/SP, julgado em 27/09/2023, há orientação do próprio STJ de que os casos em que não houve registro por inércia deliberada devem considerar o instituto da

supressio.

Neste sentido:

CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL. AUSÊNCIA DE REGISTRO POR OMISSÃO DELIBERADA DA ALIENANTE. VIOLAÇÃO À BOA-FÉ OBJETIVA. INCIDÊNCIA DA SUPRESSIO. PERDA DO DIREITO DE INVOCAR A EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL DISCIPLINADA PELA LEI Nº 9.514/97. APLICAÇÃO DO CC, DO CDC E DA SÚMULA Nº 543 DO STJ. RETENÇÃO DE VALORES FIXADA EM PARÂMETROS ADMITIDOS PELA JURISPRUDÊNCIA DO STJ. RECURSO DESPROVIDO.

1. Ação de rescisão contratual c/c restituição de valores, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 10/4/2023 e concluso ao gabinete em 11/4/2024.

2. O propósito recursal é decidir se, em contrato com cláusula de alienação fiduciária de bem imóvel, permanece o direito da alienante de invocar a execução extrajudicial de acordo a Lei nº 9.514/97, na hipótese em que, durante longo período, opta deliberadamente por não registrar o contrato, o que apenas o faz com o nítido objetivo de afastar a incidência do CC, do CDC e da Súmula nº 543 do STJ, após o ajuizamento pelo adquirente de ação de rescisão contratual.

3. Segundo a Lei nº 9.514/97, constitui-se a propriedade fiduciária de coisa imóvel mediante registro, no competente registro de imóveis, do contrato que lhe serve de título (art. 23).

4. Conforme tese fixada pela Segunda Seção do STJ, no julgamento do REsp 1.891.498/SP e do REsp 1.894.504/SP (Tema nº 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".

5. No julgamento do EREsp 1.866.844/SP, a Segunda Seção desta Corte concluiu que "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".

6. Assim, embora a ausência do registro não prejudique a validade e a eficácia do negócio jurídico, trata-se de requisito para a utilização do procedimento de execução extrajudicial previsto na Lei nº 9.514/97.

7. Segundo a boa-fé objetiva (art. 422 do CC), as partes devem se comportar de acordo com um padrão ético de confiança e de lealdade, afastando-se a formação de relações desequilibradas ao longo da execução contratual. Esse princípio exerce três funções principais:

(I) instrumento hermenêutico; (II) fonte de direitos e deveres jurídicos; e (III) limite ao exercício de direitos subjetivos.

8. Como corolário da boa-fé, tem-se o instituto da supressio, que inibe a invocação de um direito pelo seu não exercício durante decurso de prazo extenso. Configurada a supressio, haverá redução do conteúdo obrigacional pela inércia qualificada de uma das partes, ao longo da execução do contrato, em exercer direito ou faculdade, criando para a outra a legítima expectativa de ter havido

renúncia àquela prerrogativa. Doutrina. Precedentes.

9. Tais premissas repercutem sobre os contratos de alienação fiduciária de bem imóvel que não foram registrados, durante longo período, por inércia deliberada do alienante.

10. Diante do princípio da boa-fé objetiva e do instituto da supressio, não se pode admitir que tais contratos sejam submetidos ao absoluto e ilimitado critério do alienante quanto ao momento do registro para atrair a incidência da execução extrajudicial prevista na Lei nº 9.514/97.

11. Neste julgamento, o Tribunal de origem fixou a premissa fático-probatória de que a alienante, depois de deliberadamente permanecer inerte por dois anos de execução contratual, optou por realizar o registro com o nítido propósito de obstar a aplicação do CC, do CDC e da Súmula 543 do STJ, em virtude de ajuizamento de ação de rescisão contratual pelo adquirente. Verificada pelo acórdão recorrido a violação à boa-fé objetiva, diante da omissão intencional por longo período da alienante em realizar o registro, identifica-se que, em virtude da supressio, resta inibida a invocação do direito à execução extrajudicial da Lei nº 9.514/97.

12. Estando o percentual de 10% (dez por cento) de retenção fixado pelo Tribunal de origem dentro dos parâmetros admitidos pela jurisprudência desta Corte, não há razões para a reforma do acórdão recorrido.

13. Recurso especial conhecido e não provido.

(REsp n. 2.135.500/GO, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 5/11/2024, DJe de 8/11/2024.)

No caso dos autos, o contrato foi firmado em 30/08/2019 (fls. 32/54) e a ação objetivando a rescisão ajuizada em novembro de 2022, evidenciando inércia deliberada.

Destarte, se discorda do que restou decidido no v. Acórdão, deve formular seus pedidos, ou seja, demonstrar seus inconformismos, através das vias recursais cabíveis, não se prestando o presente recurso para tal discussão.

De qualquer modo, para viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e especial, considera-se prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando o pacífico entendimento do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que, tratando-se de prequestionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida (AgRg nos EDcl no REsp 966229/RS, Rel. Min. OG Fernandes, 6ª Turma, DJe. 18/02/2013).

Deixa-se consignado, por derradeiro, que eventuais recursos que sejam apresentados em decorrência deste julgado estarão sujeitos a julgamento virtual. No caso de discordância, deverá ela ser manifestada no momento de apresentação do novo recurso.

Ante o exposto, **REJEITAM-SE OS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO.**

É como se vota.

OLAVO PAULA LEITE ROCHA

Relator