



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000336358

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000586-36.2024.8.26.0048, da Comarca de Atibaia, em que é apelante COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO SICREDI PIONEIRA RS - SICREDI PIONEIRA RS, são apelados ANGELO SANCHES THURLER e CAROLINA BERRIEL ADAME SANCHES THURLER.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 7ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Proclamaram, de ofício, a extinção do processo, sem a resolução do mérito, prejudicado o julgamento do mérito do recurso. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LIA PORTO (Presidente sem voto), LUIZ ANTONIO COSTA E MIGUEL BRANDI.

São Paulo, 4 de abril de 2025.

ADEMIR MODESTO DE SOUZA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1000586-36.2024.8.26.0048.

Apelante: **Cooperativa de Crédito, Poupança e Investimento Sicredi Pioneira RS – Sicredi Pioneira RS.**

Apelados: **Ângelo Sanches Thurler e Carolina Berriel Adame Sanches Thurler.**

Comarca: Atibaia - 3ª Vara Cível.

Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado.

Relator: **ADEMIR MODESTO DE SOUZA.**

Magistrado: **Rogério Aparecido Correia Dias.**

V O T O Nº. 13596

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM FAVOR DA CREDORA FIDUCIÁRIA. EXTINÇÃO DO PROCESSO SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO. RECURSO PREJUDICADO.

I. Caso em Exame. Os requerentes adquiriram um imóvel, não tendo mais interesse em manter o contrato, confessado o inadimplemento do preço ajustado em contrato celebrado com pacto de alienação fiduciária como garantia do financiamento.

II. Questão em Discussão. A questão em discussão consiste em determinar se a consolidação da propriedade fiduciária, ocorrida antes da sentença, extingue o interesse de agir dos autores, justificando a extinção do processo sem resolução do mérito.

III. Razões de Decidir. 1. A consolidação da propriedade fiduciária em favor de sua credora, ocorrida no curso de execução extrajudicial iniciada antes do ajuizamento da ação, conforme a Lei nº 9.514/1997, extinguiu o contrato antes da prolação da sentença, ensejando a perda superveniente do interesse de agir dos autores constituídos em mora. 2. A revelia da apelante e a omissão sobre a execução extrajudicial não podem se sobrepor à aplicação da Lei nº 9.514/1997, que não apenas prevê o procedimento de execução aplicável ao negócio jurídico celebrado, como também afasta a possibilidade de desistência do contrato pelos adquirentes.

IV. Dispositivo e Tese. Extinção, de ofício, do processo sem resolução do mérito, prejudicado o recurso.

1. Trata-se de apelação interposta por COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO SICREDI PIONEIRA RS –

SICREDI PIONEIRA RS contra a r. sentença de fls. 199/201, cujo relatório se adota, que nos autos da ação de rescisão contratual e devolução de quantias pagas promovida por **ÂNGELO SANCHES THURLER** e **CAROLINA BERRIEL ADAME SANCHES THURLER**, julgou parcialmente procedente a pretensão inicial, com dispositivo de seguinte redação:

JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE a presente ação proposta por ÂNGELO SANCHES THURLER e CAROLINA BERRIEL ADAME SANCHES THURLER contra COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO SICREDI PIONEIRA RS SICREDI PIONEIRA RS, o que faço para (a) declarar rescindido o contrato subjacente à lide; (b) condenar a ré a lhes devolver a importância de R\$ 93.776,68, correspondente a 75% do quanto por eles pago com correção monetária desde o desembolso de cada parcela que compõe esse valor e juros de mora de 1% ao mês, a partir do trânsito em julgado desta sentença., À vista da sucumbência recíproca, cada parte arcará com metade das custas e despesas processuais, bem como com os honorários do advogado da parte adversa, que ora arbitro em 10% do valor da condenação para cada um deles. Observo, por oportuno, que eventuais embargos de declaração opostos fora das restritas hipóteses de seu cabimento (Código de Processo Civil, art. 1.022) sujeitam o embargante à MULTA de até 2% do valor atualizado da causa (Código de Processo Civil, art. 1.026, § 2º). Na hipótese de apelação, cumpra a escrivania o disposto no art. 196, inciso XXVIII, das NSCGJ. Oportunamente, arquivem-se os autos. Publique-se. Intimem-se. Cumpra-se.

Alega a apelante não ser cabível a condenação em honorários advocatícios devido à revelia, nos termos do entendimento jurisprudencial consolidado, porquanto a verba honorária visa a remunerar a atuação do advogado, o que não ocorreu na hipótese.

Apelação tempestiva, preparada (fls. 244/245) e com contrarrazões (fls. 234/238).

Em manifestação apresentada após as razões recursais, a apelante alegou que o contrato de venda e compra de bem imóvel,

financiamento imobiliário com garantia de alienação fiduciária e outras avenças e emissão de cédula de crédito imobiliário celebrado entre as partes *encontra-se extinto desde 08/05/2024*, quando averbada a consolidação da propriedade do imóvel em nome da credora fiduciária, que promoveu a execução extrajudicial em razão do inadimplemento dos autores (fls. 213/230).

Intimados, os apelados sustentaram que a contestação apresentada pela apelante era intempestiva, do que decorreu sua revelia, aduzindo que a matéria ora alegada não foi suscitada em contestação ou no recurso de apelação. Defendem que não houve omissão de informação de sua parte, pois apenas pleitearam a devolução parcial dos valores pagos, inexistindo perda do interesse de agir por fato superveniente, porquanto a devolução seria devida também na hipótese de consolidação da propriedade (fls. 259/267).

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

2. Consta da peça vestibular que os requerentes adquiriram o imóvel registrado sob a matrícula nº 141.909 junto ao Registro de Imóveis de Atibaia, em **23.09.2022**, por meio de instrumento particular firmado com a apelada, tendo efetuado os pagamentos ajustados até o mês de **maio/2023**. Ocorre que o requerente **Ângelo Sanches Thurler** foi afastado do cargo público que exercia à época em razão de imputação de improbidade administrativa contra si e, diante desse descompasso financeiro, os autores não possuem mais interesse em manter a contratação realizada.

Cumprе destacar que a referida contratação foi formalizada por instrumento particular de venda e compra de bem imóvel, financiamento imobiliário com garantia de alienação fiduciária e outras

avenças e emissão de cédula de crédito imobiliário (fls. 31/64 e 146/183), estando confessada a mora pelos requerentes. Contudo, diante do reconhecimento da revelia da apelante, que apresentou extemporaneamente a peça contestatória, a demanda foi julgada parcialmente procedente para declarar rescindido o contrato e condenar a credora fiduciária à devolução de 75% do valor efetivamente pago.

Ademais, observa-se que os requerentes foram notificados judicialmente para purgar a mora, nos termos do instrumento contratual celebrado e da Lei nº 9.514/1997, em **11.01.2024** e **31.01.2024** (fls. 220/226), fato por ele não impugnado quando intimados a se manifestar sobre a matéria (fls. 259/267). A presente demanda, por sua vez, foi ajuizada em **29.01.2024**, aproximadamente quinze dias após a notificação extrajudicial de **Ângelo Sanches Thurler** e três dias antes da notificação de **Carolina Berriel Sanches Thurler**.

A peça contestatória foi apresentada em **01.04.2024** (fls. 129/145), tendo sua intempestividade sido reconhecida pelo Juízo de origem (fls. 187), nada alegando a apelante a respeito da execução extrajudicial do crédito fiduciário contra os requerentes.

Assim, iniciado o procedimento de excussão da garantia *antes da propositura da presente ação*, sem que se tenha verificado a purgação da mora, houve a *consolidação da propriedade fiduciária* em favor da apelante em **29.04.2024** (fls. 227/230), consoante o procedimento previsto na Lei nº 9.514/1997.

A consolidação da propriedade, com a extinção do contrato de venda e compra de bem imóvel, financiamento imobiliário com garantia de alienação fiduciária e outras avenças constitui fato superveniente, que, embora não tenha sido suscitado em recurso de apelação, na qual a apelante se limitou a impugnar sua condenação em honorários advocatícios, *enseja a*

perda superveniente do interesse de agir dos autores, cuja pretensão era a de declaração da rescisão da avença e devolução de parte dos valores vertidos.

Sobre a ausência de interesse processual ou *carência de ação*, leciona Cássio Scarpinella Bueno que “*é como se, na perspectiva do direito material, antevista pela ausência daquelas informações mínimas (mas essenciais), o magistrado revelasse que não tem condições de prestar tutela jurisdicional a ninguém. Não chegando a examinar o pedido, a sentença é incapaz de resolver o mérito, e a etapa cognitiva do processo, em que o direito de ação se desenvolveu até então, é encerrada. Nada há mais para ser dito no que tange à prestação da tutela jurisdicional*”.¹

Reconhecida a impossibilidade de prestação da tutela jurisdicional na hipótese em apreço, é forçosa *extinção do processo sem o julgamento de mérito*, nos termos do art. 485, inciso VI do Código de Processo Civil, tendo em vista a perda superveniente do interesse de agir, *matéria cognoscível de ofício* pelo julgador *em qualquer tempo e grau de jurisdição*, enquanto não ocorrer o trânsito em julgado, consoante disposto pelo § 3º do referido dispositivo legal, e art. 493 do mesmo Diploma Processual.

É necessário ponderar, também, que o contrato cuja rescisão pretendiam os requerentes foi celebrado com pacto de alienação fiduciária como garantia do financiamento para a aquisição do imóvel, conforme previsto na Lei nº 9.514/1997, *devidamente registrado na matrícula do imóvel em 27.09.2022* (fls. 227/230), de sorte que a desistência manifestada pelos adquirentes sequer admissível, pois o imóvel seria submetido aos procedimentos legais de execução e alienação, conforme preveem os artigos 26 e seguintes da referida lei, como de fato o foi devido à mora admitida.

¹ BUENO, Cássio Scarpinella. *Manual de direito processual civil*. 8 ed. São Paulo: SaraivaJur, 2022. Item 2.1.4.

A revelia do apelante, bem como a omissão do procedimento de execução extrajudicial em curso em sede de apelação, não podem nesse caso se sobrepor à legislação aplicável ao contrato celebrado entre as partes, pois a execução seguiu o regramento legal, com a extinção do contrato e consolidação da propriedade em favor da credora fiduciária ***antes da prolação da r. sentença***, cuja reforma se impõe diante de produção dos seus efeitos sobre contrato que não mais existe, com a consequente ***extinção do processo sem resolução do mérito*** devido à perda superveniente do interesse de agir dos requerentes, ficando prejudicado o exame do mérito do recurso da apelante. Nesse sentido:

COMPRA E VENDA DE IMÓVEL – Ação de rescisão contratual c/c restituição de valores. Compromisso de compra e venda – Relação jurídica firmada entre as partes que é regida pela Lei n. 9.514/97 e regularmente registrado na respectiva matrícula imobiliária. Procedimento especial da Lei 9.514/97. Inaplicabilidade do art. 53 do CDC. Mera expectativa de crédito resultante de superveniente leilão extrajudicial. Autor que carece de interesse processual de agir. Extinção do processo sem resolução do mérito que se impõe (art. 485 inciso VI do CPC/2015). RECURSO PREJUDICADO.²

Ação de resilição. Contrato de compra e venda garantido por alienação fiduciária em garantia. Extinção do processo por falta de interesse de agir, considerando que devem ser aplicadas as normas da Lei 9.514/97. Aplicação do Tema 1095, do STJ. Sentença mantida. Art. 252, do STJ. Recurso desprovido.³

APELAÇÃO CÍVEL. Venda e compra de imóvel. Dificuldades financeiras supervenientes. Procedência para decretar a resolução contratual e condenar a requerida nos ônus da sucumbência Irresignação da ré. Pretensão de que seja o processo extinto, sem resolução de mérito, uma vez que o distrato requerido anteriormente ao ajuizamento da ação foi obtido antes de sua citação. Cabimento. Hipótese em que o ajuizamento da ação se deu em 17/09/2021, durante o trâmite do procedimento administrativo de

² TJSP; Apelação nº 1005251-31.2021.8.26.0362; Relatora: Maria de Lourdes Lopez Gil; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Comarca de Mogi-Guaçu; Data do Julgamento: 23/01/2025; Data de Registro: 23/01/2025.

³ TJSP; Apelação nº 1011958-10.2017.8.26.0506; Relator: Luis Carlos de Barros; Órgão Julgador: 20ª Câmara de Direito Privado; Comarca de Ribeirão Preto; Data do Julgamento: 26/02/2025; Data de Registro: 26/02/2025.

rescisão com o proprietário fiduciário do imóvel. Impossibilidade da requerida/construtora atender à pretensão rescisória naquele momento informado pela autora, por já não mais deter a propriedade do bem, transferida à instituição financeira por meio de alienação fiduciária. Com a efetiva implementação do distrato em 22/09/2021, antes mesmo da citação da requerida, o processo deve ser extinto sem resolução de mérito, ante a perda superveniente do interesse de agir da autora. Tendo ajuizado a ação prematuramente, a sucumbência deve ser imputada à parte autora, que deu continuidade ao pedido mesmo após já obtido o distrato que pretendia. RECURSO PROVIDO.⁴

As partes são reciprocamente sucumbentes. Os autores deram causa à extinção do processo, sem a resolução do mérito, pois, ao não purgarem a mora após serem notificados, permitiram que o contrato fosse extinto com a consolidação da propriedade. Por sua vez, a ré deu causa ao andamento desnecessário do processo, pois, apesar de ciente da consolidação da propriedade, não a informou tempestivamente, permitindo o prosseguimento desnecessário do processo até a fase recursal. Em razão disso, *suportarão, em igualdade de proporção*, as custas e despesas processuais, bem como os honorários advocatícios sucumbenciais, que ficam arbitrados em 10% sobre o valor atualizado da causa.

3. Ante o exposto, *proclama-se, de ofício, a extinção do processo, sem a resolução do mérito, prejudicado o julgamento do mérito do recurso.*

ADEMIR MODESTO DE SOUZA
Relator

⁴ TJSP; Apelação nº 1100366-89.2021.8.26.0100; Relator: Rodolfo Pellizari; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Comarca de São Paulo; Data do Julgamento: 17/01/2024; Data de Registro: 17/01/2024.