



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000365487

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Agravo de Instrumento nº 2014694-66.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante VILA VITÓRIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, são agravados ANDERSON CAMINO RODRIGUES JUNIOR e BRUNA DE ANDRADE E SILVA CAMINO.

ACORDAM, em 4ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento ao recurso. V. U. Compareceu ao julgamento o advogado FLAVIO CANCHERINI, OAB/SP 164452", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA (Presidente sem voto), ALCIDES LEOPOLDO E MARCIA DALLA DÉA BARONE.

São Paulo, 10 de abril de 2025.

ENIO ZULIANI
RELATOR
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO Nº 93794

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2014694-66.2025.8.26.0000

COMARCA: SÃO PAULO

JUIZ / JUÍZA DE 1ª INSTÂNCIA: FLAVIA BEZERRA TONE XAVIER

AGRAVANTE: VILA VITÓRIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

AGRAVADOS: ANDERSON CAMINO RODRIGUES JUNIOR E BRUNA DE ANDRADE E SILVA CAMINO

INTERESSADO: ASSOCIAÇÃO DOS ADQUIRENTES DOS LOTES DO LOTEAMENTO VILA VITÓRIA RESIDENCE

Rescisão de contrato com pacto de alienação fiduciária. Os compradores fundamentaram o pedido por inadimplemento e não por desistência e o Juízo de Primeiro Grau emitiu tutela de urgência suspendendo exigibilidade de prestações vencidas e vincendas, suspensão de taxas condominiais e IPTU, tudo inaudita altera parte. A vendedora demonstrou que os compradores utilizaram as áreas de lazer, sendo que a matéria fática é controvertida, como o é a culpa que caracteriza o inadimplemento (art. 396 do CC). O decisum impede que o credor fiduciário exerça as prerrogativas da Lei 9514/97, caso registre a alienação fiduciária no cartório de Porto Real, Estado do Rio de Janeiro. Inadmissibilidade de ser deferida tutela de urgência. Provimento.

Vistos.

A ilustre Juíza da 3ª Vara Cível do Foro Regional XII (Nossa Senhora do Ó) deferiu liminar para suspender a exigibilidade (cobrança) de prestações vencidas e vincendas de contrato de venda e compra de imóvel, com ordem de abstenção de condutas de negativação por inadimplemento (fls. 154-155), sendo que às fls. 392 a tutela foi ampliada para alcançar IPTU e taxas condominiais. O imóvel adquirido (lote 17, quadra 3, do loteamento Vila Vitória Residente) está localizado em Porto Real, Estado do Rio de Janeiro e o preço foi



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

de R\$ 123.920,28, sendo informado que houve quitação de R\$ 21.441,12. Os autores denunciam falhas e vícios do empreendimento, inviabilizando a finalidade e querem devolução integral (100%) do que pagaram (ou, alternativamente, entre 85% a 75%), com suspensão de exigibilidade de taxas condominiais e IPTU, além de multa contratual. O agravo exalta a qualidade do empreendimento, a utilização de área de lazer pelos compradores e a alienação fiduciária (Lei 9514/97, art. 26 e 27) que, mesmo sem registro, impede a iniciativa dos autores.

Não foi deferido efeito ativo (fl. 441). Houve contraminuta (fls. 449/454), bem como oposição ao julgamento virtual (fl. 444).

É o relatório.

Realmente consta cláusula em que as partes definiram a ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (cláusula 10-1, fls. 65-65 dos autos em Primeiro Grau) e embora não tenha sido confirmado registro na matrícula do cartório respectivo, o pacto evita que o comprador desista do negócio para obter devolução do que foi pago. No entanto e pelo que consta da inicial, o pedido de rescisão (art. 475 do CC) decorre de inadimplemento da loteadora, o que é repelido.

Ainda sobre essa matéria e tema repetitivo 1095, convém enfatizar que em recente decisão o STJ esclareceu que o registro é indispensável para que se promova a execução extrajudicial da Lei 9514/97, sendo que a exclusão dos efeitos da alienação fiduciária pode ser admitida quando o credor fiduciário revela uma desídia extraordinária, retardando o registro para impedir o exercício de faculdades legais do comprador (Resp. 2135500 GO, DJ de 8-11-2024, Ministra Nancy Andrigli):



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

“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**



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

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.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

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.”

O agravo traz notícia de ter o requerente varão, Advogado, utilizado as áreas comuns do empreendimento para realizar churrascos de confraternização e isso cria um obstáculo para deferimento da tutela de urgência (art. 300 do CPC) quanto a liberação de pagamento das taxas da associação para a qual aderiu por força do contrato. Embora possa ser afirmado que a partir da suspensão da exigibilidade essa frequência se encerrará, fica difícil compreender que pelos problemas que foram citados possa ser resolvida essa questão que envolve a associação e seu poder de gerenciamento (obtenção de receitas) abruptamente (inaudita altera parte). O mesmo cabe dizer sobre o ITPU em virtude de ter ocorrido imissão efetiva na posse, tanto que o autor frequentou a área comum e utilizou das benesses conferidas. Sobre o art. 396 do CC (mora caracterizada da empreendedora por vício ou falha do loteamento) trata-se de uma questão complexa envolvendo fato que não se prova apenas por fotografias e mensagens de rede de computadores, especialmente para fins de suspensão dos pagamentos quando existe pacto de alienação fiduciária. Enfim, não caberia deferir liminar inaudita altera parte.

Isto posto, dá-se provimento para revogar a tutela de urgência.

ENIO ZULIANI
Relator