



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000365286

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1009936-94.2021.8.26.0099, da Comarca de Bragança Paulista, em que são apelantes BONANÇA PROJETOS IMOBILIÁRIOS LTDA e PARTIFIB PROJETOS IMOBILIARIOS BONANÇA, é apelado JOAQUIM GERALDO DOS SANTOS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 4ª 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 CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA (Presidente sem voto), ALCIDES LEOPOLDO E MARCIA DALLA DÉA BARONE.

São Paulo, 14 de abril de 2025.

ENIO ZULIANI

Relator

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 94449

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1009936-94.2021.8.26.0099

COMARCA: BRAGANÇA PAULISTA

JUIZ / JUÍZA DE 1ª INSTÂNCIA: RODRIGO SETTE CARVALHO

APELANTES: BONANÇA PROJETOS IMOBILIÁRIOS LTDA E PARTIFIB PROJETOS IMOBILIARIOS BONANÇA

APELADO: JOAQUIM GERALDO DOS SANTOS

Contrato de venda e compra de lote com alienação fiduciária (Lei 9514/97) e registrada no cartório imobiliário respectivo. Inadmissibilidade de aplicar o CDC para rescindir o contrato por iniciativa do comprador. Provimento para, nos termos do tema repetitivo 1095, do STJ, julgar a ação improcedente.

Vistos.

Publicada a sentença de fls. 373-380, pelo Juízo da 4ª Vara Cível de Bragança Paulista, as empresas loteadoras (BONANÇA Projetos Imobiliários Ltda. e PARTIFIB Projetos Imobiliários Bonança Ltda.) interpuseram recurso para que os integrantes da Quarta Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça reexaminem a lide aberta por comprador do lote 21, da quadra 7, do Residencial Bonança I, sobre rescisão por iniciativa de quem adquire, apesar da alienação fiduciária em garantia (Lei 9514/1997) e tema repetitivo 1095 do STJ, destacando, ainda, a ilegitimidade passiva ad causam da PARTIFIB, que apenas figura como anuente, sendo que na hipótese de ser admitido o CDC, pretende a incidência da Lei do Distrato e aumento do percentual de taxa de ocupação de 0,5% para 0,75% sobre o valor do contrato. O comprador (JOAQUIM GERALDO DOS SANTOS) não recorreu, sendo que a sentença determinou que lhe fosse devolvido 90% do que foi pago (fls. 377-378). Há prevenção pelo julgamento anterior quando a sentença foi anulada para que se aguardasse o julgamento do tema repetitivo (fls. 359).

É o relatório.

O contrato foi celebrado no dia 1-11-2016 (fls. 81), sendo que a Lei do Distrato (13.786) é posterior (2018). Portanto, as regras implantadas como sendo art. 32-A, da Lei 6766/79, não se aplicam por força da irretroatividade ou preservação do status jurídico do contrato (art. 5º, XXXVI, da CF). Nesse sentido posição firme do STJ e que pode ser resumida em parte do Acórdão da lavra do Ministro Moura Ribeiro (AgInt. no Resp. 1950133 SP, DJ DE 11-4-2024): **“As disposições da Lei n.º 13.786/2018, no que se refere à devolução dos valores pagos e ao percentual a ser retido pelo fornecedor em caso de rescisão contratual, por iniciativa do consumidor, são inaplicáveis aos contratos celebrados anteriormente à sua vigência.”**

Verifica-se que o contrato foi celebrado com garantia fiduciária da Lei 9514/1997, sendo que isso consta da matrícula 92438, do Cartório de Bragança Paulista (fls. 219). O comprador tomou posse do lote em 24-9-2019 (fls. 220), afirmando, ao protocolizar o pedido de rescisão, que adimpliu, até então, todas as prestações (fls. 4). Prevalece, na Câmara, o entendimento consolidado no tema repetitivo 1095, devido a primazia do direito das requeridas, ou seja, de a execução do contrato e inadimplemento serem disciplinados pela Lei 9514/1997 e não pelo CDC, como foi decidido em Primeiro Grau. O tema 1095 foi definido com a seguinte redação (Resp. 1891498 SP, DJ de 19-12-2022, Ministro Marco Buzzi):

““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”.“

A Turma Julgadora adotou a mesma posição do STJ quanto aos efeitos da iniciativa do comprador (de desistir, ainda que afirme impossibilidade de continuar solvendo as prestações), porque ao propor o fim do

contrato, aceita a incidência das regras da garantia fiduciária, sendo impossível fugir do que foi contratado (pacta sunt servanda). Nesse sentido o que foi julgado no AgInt. no Resp. 2077452 SP, DJ de 7-10.2024, Ministro João Otávio de Noronha):

“PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PACTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. PEDIDO DE RESILIÇÃO CONTRATUAL. QUEBRA ANTECIPADA DO CONTRATO. OBSERVÂNCIA DOS ARTS. 26 E 27 DA LEI N. 9.514/1997. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. O pedido de resilição contratual de compra e venda de imóvel com pacto de alienação fiduciária em face do desinteresse do comprador, por caracterizar quebra antecipada do contrato, impõe-se a observância dos arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/1997.

2. Agravo interno desprovido.”

A ação é improcedente e a PARTIFIB fica mantida no polo passivo, pois o seu interesse supera a simples anuência, exatamente por atuar como integrante do grupo empresarial que implementa, vende e responde pelas frustrações contratuais. A improcedência homenageia a preponderância da Lei 9514/97 e ao pronunciamento do STJ (tema repetitivo 1095).

Isto posto, dá-se provimento para julgar a ação improcedente, respondendo o autor (que não obteve gratuidade – fls. 130) pelas despesas do processo, recolhendo as taxas e pagando honorários de 15% do valor atualizado da causa, nos termos dos arts. 85, §§ 2º e 11º, do CPC.

ENIO ZULIANI
Relator