



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000366734

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1013468-71.2019.8.26.0576, da Comarca de São José do Rio Preto, em que são apelantes/apelados BANCO RIBEIRÃO PRETO S/A e API SPE 56 PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA (EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL), são apelados/apelantes GERSON RIBEIRO DOS SANTOS (JUSTIÇA GRATUITA) e HELIENIR MUCIO DA SILVA SANTOS (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 5ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Não conheceram do recurso da requerida API Spe 56; deram provimento ao recurso do Banco Ribeirão Preto S/A e deram provimento em parte ao recurso dos autores. 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, 14 de abril de 2025.

EMERSON SUMARIVA JÚNIOR

relator

Assinatura Eletrônica

Voto nº9259

Apelações nº 1013468-71.2019.8.26.0576

Julgamento em conjunto com a Apelação nº 1010781-19.2022.8.26.0576

Comarca: São José do Rio Preto

Apelantes/Apelados: Gerson Ribeiro dos Santos e Helienir Mucio da Silva Santos, API Spe 56 – Planejamento e Desenvolvimento de Empreendimentos Imobiliários Ltda e Banco Ribeirão Preto S/A

Juiz(a): Dr(a). Gisela Aguiar Wanderley

Apelação. Compra e venda de imóvel. Ações conexas envolvendo pedido de revisão contratual, por capitalização indevida de juros, e de rescisão contratual cumulada com devolução de valores pagos.

Sentença de improcedência do feito nº 1010781-19.2022.8.26.0576 e de procedência do processo nº 1013468-71.2019.8.26.0576.

Revisão contratual. Recurso da requerida API Spe 56 não conhecido, em razão do não recolhimento do preparo recursal. Deserção operada. Apelo da instituição financeira, como terceira interessada. Cabimento. Incidência do artigo 996 do CPC. Autores que expressamente concordaram com os termos estipulados no contrato objeto dos autos. Ausência de abusividade ou desequilíbrio contratual. Índice do IGP-M amplamente utilizado no mercado imobiliário. Juros mensais cabíveis, nos termos do artigo 591 do CC e artigo 46 da Lei 10.931/04. Utilização da Tabela Price que não implica na presença do anatocismo, visto que as prestações são constantes para todos os meses do financiamento, sendo que cada uma é composta de uma quota de amortização e outra de juros, consequentemente, a utilização da metodologia não fere o ordenamento jurídico vigente. Improcedência do pedido revisional que se impõe.

Rescisão contratual. Incidência das Súmulas 543 do STJ e 01 deste E. Tribunal. Contrato firmado com pacto de alienação fiduciária. Impossibilidade de aplicação do Tema 1095 do STJ. Ausência dos requisitos autorizadores. Inexistência de constituição dos devedores em mora. Incidência do Código de Defesa do Consumidor. Não aplicação da Lei do Distrato, pois o contrato foi firmado em

2013. Percentual de restituição de 80% dos valores pagos que se mostra razoável, evitando-se o desequilíbrio contratual, com correção monetária a partir do desembolso e juros de mora incidentes a partir do trânsito em julgado. Procedência parcial da ação.

Recurso da requerida API Spe 56 não conhecido.

Recurso do Banco Ribeirão Preto S/A provido.

Recurso dos autores provido em parte.

Trata-se de recursos de apelação interpostos em face da r. sentença de fls. 399/405 (processo 1013468-71.2019) e fls. 372/378 (processo 1010781-19.2022), cujos relatórios ficam adotados, que julgou procedente a ação revisional e improcedente a ação de rescisão contratual, nos seguintes termos:

“Ante o exposto,

(1) JULGA-SE PROCEDENTE o pedido deduzido nos autos n. 1013468-71.2019, a fim de DETERMINAR a revisão da obrigação contratual, com o recálculo das parcelas vencidas e vincendas, nos termos do laudo pericial de fls. 374/384. Fica desde já autorizada compensação entre valores pagos em excesso com o saldo devedor da parte autora;

Diante da sucumbência integral, condena-se a parte ré ao pagamento das despesas processuais e dos honorários advocatícios, estes fixados em 10% (dez por cento) do proveito econômico auferido (excesso de cobrança), com amparo no art. 85, § 2º, do CPC.

(2) JULGA-SE IMPROCEDENTE o pedido deduzido nos autos n. 1010781-19.2022.

A tutela de urgência antes concedida fica mantida até a comprovação do cumprimento da obrigação imposta nos autos n. 1013468-71.2019 (recálculo).

Diante da sucumbência integral, condena-se a parte autora

ao pagamento das despesas processuais e dos honorários advocatícios, estes fixados em 10% (dez por cento) do valor da causa, com amparo no art. 85, § 2º, do CPC, suspensa a exigibilidade em decorrência da concessão gratuidade da justiça.” (sic)

Há embargos de declaração opostos pela requerida API Spe 56, rejeitados pela decisão de fls. 411/412 (processo 1013468-71.2019).

Inconformados, apelam os autores, requerendo a reforma da sentença, com o reconhecimento do direito à rescisão contratual e retenção pelas rés do percentual máximo de 10% dos valores pagos. Salientam que a revisão contratual não impede o pleito de rescisão contratual por iniciativa dos compradores. Pugnam pela devolução dos valores em única parcela.

Apela também o Banco Ribeirão Preto S/A, na qualidade de terceiro interessado, nos termos do artigo 996 do CPC, pugnando pela reforma da sentença. Diz que o requisito citado na sentença para possibilitar a contratação de capitalização de juros não está previsto na Lei 9.514/97, que rege o contrato. Afirma que o fato de a coapelada não fazer parte do Sistema Financeiro Nacional não impede a contração com base na Lei 9.514/97. Aduz que a capitalização dos juros está respaldada pelo artigo 5º, III, da respectiva lei. Cita a Súmula 541 do STJ. Ressalta que a taxa de juros aplicada está dentro do patamar legal.

Por fim, recorre a requerida API Spe 56. Pugna, preliminarmente, pela sua ilegitimidade passiva, pois a carteira de crédito foi cedida fiduciariamente ao Banco Ribeirão Preto. No mérito, diz que o contrato é legal e não há possibilidade de revisão de seus termos. Ressalta que a correção monetária na periodicidade mensal é permitida para os financiamentos com prazo superior a 36 meses, havendo previsão legal na Lei 10.931/04. Aduz que o cálculo de juros pela Tabela Price é plenamente aceito e que a taxa aplicada se encontra dentro do patamar legal.

Recursos regularmente processados.

Contrarrrazões às fls. 393/401 e 402/418 (autos 1010781-19.2022) e às fls. 554/561 (autos 1013468-71.2019).

Distribuído o recurso 1010781-19.2022 à 26ª Câmara de

Direito Privado, o processo foi redistribuído a esta 5ª Câmara por decisão monocrática do Des. Moraes Pucci (fls. 421/425), com conclusão a este Relator em 26/11/2024.

É o relatório.

Tendo em vista que se trata de ações conexas, os recursos serão julgados de forma conjunta, nos termos do artigo 55, §1º, do CPC.

De proêmio, com relação ao apelo interposto pela requerida API Spe 56, observo que ela teve o pedido de justiça gratuita indeferido (fls. 993/995 do feito 1013468-71.2019), sendo-lhe concedido o prazo de 5 dias para o recolhimento do preparo recursal.

Ocorre que a apelante em questão se quedou inerte, não efetuando o recolhimento das custas recursais (fls. 997).

Assim, tem-se que deserto o recurso de apelação interposto pela requerida API Spe 56, nos moldes do artigo 1.007 do CPC.

No tocante ao recurso interposto pelo Banco Ribeirão Preto S/A, vejamos o que dispõe o artigo 996 do CPC: *“O recurso pode ser interposto pela parte vencida, pelo terceiro prejudicado e pelo Ministério Público, como parte ou como fiscal da ordem jurídica. Parágrafo único. Cumpra ao terceiro demonstrar a possibilidade de a decisão sobre a relação jurídica submetida à apreciação judicial atingir direito de que se afirme titular ou que possa discutir em juízo como substituto processual.”*

O banco recorrente, além de ser parte na ação de rescisão, demonstrou o interesse no desfecho da lide de revisão contratual, visto que firmou com a requerida contrato de cessão de créditos imobiliários, passando a ser detentor do direito de receber os valores das prestações decorrentes do lote adquirido pelos autores.

Por essa razão, o recurso será conhecido.

Passa-se à análise dos apelos.

1) Recurso do Banco Ribeirão Preto S/A (processo 1013468-71.2019)

Cuida-se de ação ajuizada por Gerson Ribeiro dos Santos e Helienir Mucio da Silva Santos em face de API Spe 56 Planejamento e

Desenvolvimento de Empreendimentos Imobiliários, narrando terem firmado com a ré contrato de compra e venda de imóvel, na qual assumiram o compromisso de pagar 180 prestações, com juros mensais de 0,4074% e correção monetária pelo IGPM/FGV. Sustentam que houve capitalização dos juros no cálculo das parcelas, o que seria abusivo. Pugnam pelo afastamento da capitalização, com o recálculo do saldo remanescente e devolução dos valores pagos a maior.

Pois bem.

Respeitado o entendimento do juiz “a quo”, não se vislumbra a cobrança abusiva de juros pela requerida, sendo certo que alegações genéricas de abusividade não são suficientes para demonstrar a existência de prática ilegal pela apelada.

Isso porque subsiste expressa previsão contratual acerca da correção monetária das parcelas com periodicidade mensal, sendo que o artigo 46 da Lei 10.931/04 é claro ao permitir essa modalidade de reajuste em contratos com prazo mínimo de 36 meses:

“Nos contratos de comercialização de imóveis, de financiamento imobiliário em geral e nos de arrendamento mercantil de imóveis, bem como nos títulos e valores mobiliários por eles originados, com prazo mínimo de trinta e seis meses, é admitida estipulação de cláusula de reajuste, com periodicidade mensal, por índices de preços setoriais ou gerais ou pelo índice de remuneração básica dos depósitos de poupança”.

No caso dos autos, o instrumento é claro quanto à forma de reajuste das prestações e não há qualquer abusividade ou onerosidade excessiva no negócio entabulado, pois o reajuste, a correção monetária e o índice IGP-M não estão em desacordo com o ordenamento legal, bem como é utilizado no comércio imobiliário.

Tal previsão é lícita, segundo disposição do artigo 26, da Lei 6.766/79, e artigo 591 do Código Civil.

Certo que a correção monetária serve para recomposição do

valor da moeda, e os juros para remunerar o capital financiado ao adquirente.

Nesse sentido:

REVISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. Insurgência da autora contra sentença de improcedência. Autora que adquiriu duas unidades comerciais. Sentença mantida. 1. QUITAÇÃO. Alegação de quitação, além da abusividade da aplicação do IGPM com juros contratuais. Não acolhimento. Atualização mensal pelo IGPM que se trata apenas de correção do valor da moeda. Possibilidade de aplicação conjunta com juros contratuais (no caso, 0,95% ao mês). Autora que fez alegação genérica de pagamento integral do preço histórico, sem qualquer aplicação dos índices de correção e dos juros no saldo devedor existente em 2014. Ré que, em contestação, apresentou o valor das mensalidades e da respectiva atualização pelo IGPM. Impugnação insuficiente da autora. Autora que já estava em mora em período superior a um ano na data do ajuizamento da demanda. Ausência de qualquer indicativo de erro na aplicação da correção monetária prevista contratualmente. Desnecessidade de prova pericial. Pedido declaratório de quitação do imóvel que é improcedente. 2. PEDIDO DE SUBSTITUIÇÃO DO IGPM. Não acolhimento. IGPM que é índice comumente utilizado no mercado imobiliário. Pandemia de Covid-19 que não conduz à revisão automática dos contratos. Inexistência de onerosidade excessiva. Imóveis adquiridos em 2014. IGPM que, em determinados períodos, foi inferior ao IPC-FIPE. Majoração do IGPM em 2020 que não justificava o seu afastamento. Recurso desprovido. (TJSP; Apelação Cível 1002231-90.2021.8.26.0084; Relator: Carlos Alberto de Salles; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional de Vila Mimosa - 5ª Vara; Data do Julgamento: 13/12/2022; Data de Registro: 13/12/2022)

AÇÃO DE REVISÃO CONTRATUAL C.C. INDENIZAÇÃO – Compromisso de compra e venda – O autor afirma que houve previsão excessiva de correção monetária, pois além do índice do IGPM, há o acréscimo de 9% ao ano. Entretanto, tal prática não acarreta qualquer ilegalidade à avença. É certo que a correção monetária serve para recomposição do valor da moeda, e os juros para remunerar o capital financiado aos adquirentes. Especificamente quanto aos juros, tal previsão é lícita, segundo disposição do artigo 591, CC. Sentença mantida.

Recurso improvido. (TJSP; Apelação Cível 1000623-43.2017.8.26.0619; Relatora: Maria de Lourdes Lopez Gil; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de Taquaritinga - 2ª Vara; Data do Julgamento: 21/06/2018; Data de Registro: 21/06/2018)

Por outro lado, não há se falar em abusividade na utilização da “Tabela Price”, antigo e conhecido sistema de reajustes de parcelas, que não implica na presença do anatocismo, visto que as prestações são constantes para todos os meses do financiamento, sendo que cada uma é composta de uma quota de amortização e outra de juros, consequentemente, a utilização da metodologia não fere o ordenamento jurídico vigente.

Com efeito, *“mencionado sistema estabelece prestação de valor fixo observando a totalidade do empréstimo, bem como tempo de amortização e da taxa de juros, logo, é baseado em equações onde a amortização é crescente e o pagamento dos juros decrescentes, não provocando, assim, a capitalização de juros apregoada”* (Apelação nº 0015772-40.2013.8.26.0004, 5ª Câmara de Direito Privado, Relator Moreira Viegas, j. 13.02.2019).

A propósito, confira-se precedente desta 5ª Câmara de Direito Privado:

COMPRA E VENDA - Revisão contratual c.c. consignação em pagamento - Improcedência do pedido - Inconformismo - Desacolhimento - Aplicação do disposto no art. 252 do RITJSP - Utilização da Tabela Price prevista contratualmente que não constitui ilegalidade ou abusividade - Precedentes deste Egrégio Tribunal de Justiça - Descabimento da pretensão de aplicação do Método Gauss - Sentença mantida - Recurso desprovido” (TJSP; Apelação Cível 0005940-75.2012.8.26.0114; Relator: J.L. Mônaco da Silva; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro de Campinas - 1ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 31/10/2018; Data de Registro: 05/11/2018)

Desse modo, deve ser observado o princípio basilar dos contratos, que é o da força obrigatória das convenções – “Pacta sunt servanda”, que como nos ensina ORLANDO GOMES:

"O princípio de força obrigatória consubstancia-se na regra de que o contrato é lei entre as partes. Celebrado que seja, com observância de todos pressupostos e requisitos necessários à sua validade, deve ser executado pelas partes como se suas cláusulas fossem preceitos legais imperativos. O contrato obriga os contratantes, sejam quais forem as circunstâncias em que tenha de ser cumprido. Estipulado validamente seu conteúdo, vale dizer, definidos os direitos e obrigações de cada parte, as respectivas cláusulas têm, para os contratantes, força obrigatória. Diz-se que é intangível, para significar-se a irretratabilidade do acordo de vontades". (In, obra do autor citado, "Contratos", Forense, 6ª edição - 1978, página 44).

Não obstante o teor da prova técnica realizada, insta mencionar que o julgador não está adstrito ao laudo pericial, podendo formar o seu convencimento com base em outros elementos probatórios.

No mais, o instituto da alienação fiduciária não é privativo do Sistema Financeiro Imobiliário, à luz do que dispõe o artigo 22, §1º, da Lei 9.514/97.

Oportuno citar o seguinte julgado em caso análogo, envolvendo a mesma parte ré:

Cerceamento de defesa – Inocorrência – Matéria dos autos que permitiu ao juiz o julgamento antecipado da lide – Suficiência dos elementos dos autos para o julgamento da ação – Devido processo legal observado na íntegra – Juiz que, na qualidade de destinatário final da prova, está incumbido do poder-dever de velar pela rápida solução do litígio, indeferindo as diligências inúteis (arts. 139, II e 370, pár. ún. do CPC) – Adoção, pelo direito processual, do sistema da livre apreciação da prova ou da persuasão racional – Preliminar afastada. Apelação Cível – Revisão contratual – Controvérsia que não versa sobre a aferição de capitalização de juros – Pretensão que trata da possibilidade de reajuste mensal de parcelas acrescido de reajuste sobre o valor da parcela original – Ilegalidade ou abusividade que não restaram evidenciadas – Índice de correção, taxa de juros e reajuste que foram contratualmente pactuados – Adoção do IGP-M para a atualização do preço que se afigura viável – Correção monetária que se traduz em mera recomposição da moeda ante a corrosão inflacionária – Onerosidade excessiva – Inocorrência – Apelante que não se desincumbiu do ônus

probatório imposto pelo art. 373, I, do CPC – Sentença mantida – Recurso improvido. Sucumbência Recursal – Honorários advocatícios – Majoração do percentual arbitrado – Observância do artigo 85, §§ 2º e 11, do CPC – Execução dos valores sujeita ao disposto no art. 98, §3º, do CPC. (TJSP; Apelação Cível 1013451-35.2019.8.26.0576; Relator: José Joaquim dos Santos; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José do Rio Preto - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 21/10/2024; Data de Registro: 21/10/2024)

Portanto, reconhecida a legalidade na correção monetária e nos juros aplicados, impõe-se a reforma da sentença para julgar improcedentes os pedidos iniciais.

2) Recurso dos autores Gerson Ribeiro dos Santos e Helienir (processo 1010781-19.2022)

Cuida-se de ação ajuizada pelos autores em face de API Spe 56 e Banco Ribeirão Preto, narrando terem celebrado contrato particular de compra e venda de imóvel com as rés, tendo pago um valor de entrada e assumido o compromisso de pagar 180 parcelas de R\$ 357,28, reajustáveis pelo IGPM/FGV. Em razão de inexplicáveis correções, com juros abusivos, tornando inviável a continuidade do pagamento, pugnam pela rescisão contratual, com a devolução dos valores pagos, mediante a retenção de no máximo 10%.

Inconteste que os autores e a corré API Spe 56 celebraram em 20/08/2013 contrato particular de compra e venda de imóvel, com pacto de alienação fiduciária em garantia de pagamento (fls. 18/35), tendo o corréu Banco Ribeirão Preto como credor fiduciário (fls. 76/77).

O Tema 1095 do C. STJ, em sede de recursos repetitivos, firmou a seguinte tese:

“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”.

Destarte, para que haja a devida aplicação do tema acima, além do registro em cartório da alienação fiduciária, necessária a comprovação de que o devedor tenha sido constituído em mora e a sua inadimplência.

Nesse sentido o trecho do voto do Relator Ministro MARCO BUZZI, no REsp 1.891.498/SP:

“Nesse sentido, no que se refere ao afastamento das normas do Código de Defesa do Consumidor na hipótese de resolução do contrato de compra e venda de bem imóvel com cláusula de alienação fiduciária, há que se averiguar a presença de requisitos próprios da lei especial (Lei nº 9.514/97), a saber, o registro do contrato no cartório de registro de imóveis, o inadimplemento do devedor e a constituição em mora. Aos demais casos, em que não verificadas tais circunstâncias, inaplicável a tese vinculante ora proposta, nada impedindo que, amadurecido o debate em torno da interpretação extensiva do conceito de inadimplemento, possa haver revisão dos limites do presente julgado. Portanto, a tese não abarca situações em que ausentes os três requisitos: registro do contrato com cláusula de alienação fiduciária, inadimplemento do devedor fiduciário e adequada constituição em mora. No outro extremo, se inexistente o inadimplemento (falta de pagamento) ou, acaso existente, não houver o credor constituído em mora o devedor fiduciário, a solução do contrato não seguirá pelo ditame especial da Lei nº 9.514/97, podendo se dar pelo ditame da legislação civilista (artigos 472, 473, 474, 475 e

seguintes) ou pela legislação consumerista (artigo 53), se aplicável, dependendo das características das partes por ocasião da contratação.”

Na hipótese dos autos, a rescisão do contrato almejada se dá por vontade e culpa dos compromissários compradores, os quais relataram dificuldade financeira em continuar no pagamento das prestações.

Inexiste a devida constituição dos fiduciários em mora, nos termos do artigo 26 da Lei 9.514/97, razão pela qual não estão cumpridos os requisitos para aplicação do Tema 1095 do STJ.

Por consequência, inafastável a aplicação do Código de Defesa do Consumidor para a rescisão contratual almejada pelos requerentes.

Com efeito, reconhecida a relação de consumo, deve ser aplicado, portanto, o Código de Defesa do Consumidor, observando-se o que dispõe o seu artigo 53: *“Nos contratos de compra e venda de móveis ou imóveis mediante pagamento em prestações, bem como nas alienações fiduciárias em garantia, consideram-se nulas de pleno direito as cláusulas que estabeleçam a perda total das prestações pagas em benefício do credor que, em razão do inadimplemento, pleitear a resolução do contrato e a retomada do produto alienado”*.

Temos também a aplicação das Súmulas 1, 2 e 3 da Seção de Direito deste E. Tribunal de Justiça e ainda, Súmula 543 do C. STJ, que assim dispõem:

“Súmula 1. O Compromissário comprador de imóvel, mesmo inadimplente, pode pedir a rescisão do contrato e rever as quantias pagas, admitida a compensação com gastos próprios de administração e propaganda feitos pelo compromissário vendedor, assim como o valor que se arbitrar pelo tempo de ocupação do bem.”

“Súmula 2. A devolução das quantias pagas em contrato de

compromisso de compra e venda de imóvel deve ser feita de uma só vez, não se sujeitando à forma de parcelamento prevista para a aquisição.”

“Súmula 3: Reconhecido que o compromissário comprador tem direito à devolução das parcelas pagas por conta do preço, as partes deverão ser repostas ao estado anterior, independentemente de reconvenção”.

“Súmula 543. Na hipótese de resolução do contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao ajuizamento.”

Cabe assinalar que não é caso de aplicação da Lei do Distrato (13.786/2018) na espécie, já que o contrato foi firmado no ano de 2013, ou seja, antes da sua entrada em vigor.

Dessa forma, possível a rescisão do contrato, sendo necessária a devolução dos valores pagos pelos demandantes, porém não em seu montante integral.

Alguns precedentes deste E. Tribunal, assim ementados:

COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO POR DESISTÊNCIA DO COMPRADOR. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA REGISTRADA. NOTIFICAÇÃO. NECESSIDADE. Sentença de parcial procedência, declarando a rescisão do contrato entre as partes por culpa dos autores, com devolução dos valores pagos na forma dos artigos 26 e 27 da Lei 9.514/1997. Irresignação dos autores. 1. JUSTIÇA GRATUITA. Hipossuficiência dos autores demonstrada (arts. 98 e 99,

CPC). Assistência judiciária gratuita deferida. 2. RESCISÃO CONTRATUAL. Desistência do comprador. Alienação fiduciária registrada, sem constituição regular dos compradores em mora por meio de notificação. Tese firmada pelo STJ em julgamento de recursos repetitivos (Tema 1.095). Falta de constituição do comprador em mora que afasta o procedimento de leilão extrajudicial (arts. 26 e 27, Lei 9.514/1997). Inércia das vendedoras em executarem a cláusula fiduciária, para a realização do leilão. Demora que não pode ser imputada aos compradores. Rescisão contratual com retenção de 25% dos valores pagos pela vendedora. Correção monetária pela tabela prática do TJSP a partir de cada desembolso e juros de mora de 1% ao mês a partir do trânsito em julgado (tese 1.002, STJ). 3. REFORMA DA SENTENÇA. Parcial provimento do recurso, para afastar a incidência da Lei 9.514/1997 do caso, declarar a rescisão do contrato de compra e venda, por desistência dos compradores, e condenando as rés a restituírem aos autores 75% dos valores pagos, com correção monetária e juros de mora nos termos acima dispostos. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. (**Apelação Cível 1034338-34.2020.8.26.0114; Relator: Carlos Alberto de Salles; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 10/10/2023**).

AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CC. RESTITUIÇÃO DE VALORES. Alienação fiduciária. Sentença de parcial procedência para rescindir o contrato; condenar a corré Godoi à devolução de 80% dos valores desembolsados pela autora; declarar indevida a cobrança de taxa associativa/condominial anterior à entrega do imóvel e posterior à rescisão do contrato. Fixada a sucumbência recíproca, estipulados os honorários

advocatícios em 10% do valor da causa. Apela a corré Godoi e Godoi, alegando nulidade da sentença por não ter observado a temática - alienação fiduciária; incidência dos ditames da Lei 9.514/97 (arts. 26 e 27); descabida a aplicação do CDC; alternativamente, que seja permitido a retenção de 30% do valor pago. Descabimento. Nulidade da sentença. Inocorrência. Entendeu o julgador deliberar de acordo com a legislação civil, ditames e princípios contratuais, além de Súmula desta Corte, de modo que tal fundamento, ainda que contrário ao entendimento e à pretensão da apelante, não enseja nulidade do julgado. Mérito. STJ decidiu que nos contratos de compra e venda que tem como objeto imóvel com garantia de alienação fiduciária, com o respectivo registro em cartório e desde que o devedor tenha sido constituído em mora, a rescisão ocorrerá de acordo com os ditames da Lei 9.514/97 em detrimento do CDC. Tanto o registro em cartório quanto a constituição em mora do devedor são requisitos para a incidência do que foi decidido no julgamento do Tema Repetitivo 1095 STJ. No caso, em que pese a existência do registro em cartório, não se verifica prova de ter sido o devedor constituído em mora, de modo que resta afastada a aplicação da legislação específica (Lei 9.514/97), devendo subsistir a sentença. Precedentes desta Câmara e desta Corte. Manutenção do percentual de retenção de 20% do que foi desembolsado pela apelada. Valor está dentro do contexto devendo subsistir. Recurso improvido. **(Apelação Cível 1007984-18.2021.8.26.0152; Relator: James Siano; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 13/03/2023).**

APELAÇÃO CÍVEL - COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – RESCISÃO CONTRATUAL C.C. RESTITUIÇÃO DE VALORES – TEMA 1095, DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA – INAPLICABILIDADE DA LEI 9.514/97, QUANDO MESMO HAVENDO REGISTRO DO PACTO, A VENDEDORA NÃO CONSTITUI O DEVEDOR EM MORA PARA CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE E VENDA DO IMÓVEL A TERCEIROS – RENÚNCIA DA GARANTIA – APLICAÇÃO DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR – RETENÇÃO – COMISSÃO DE CORRETAGEM – ABUSIVIDADE – DEVOLUÇÃO DO VALOR – SENTENÇA MANTIDA – RECURSO NÃO PROVIDO. (Apelação Cível 1000445-94.2022.8.26.0142; Relator: Erickson Gavazza

Marques; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 03/02/2023).

Mostra-se razoável que o percentual de restituição seja de 80% dos valores pagos pelos adquirentes, o qual se mostra apto a cobrir os gastos administrativos das requeridas e para evitar um desequilíbrio contratual, estando dentro daquilo que tem sido adotado por esta E. Corte de Justiça.

Vejamos alguns julgados nesse sentido, assim ementados:

APELAÇÃO - COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – Ação de rescisão contratual com pedido de restituição de valores pagos – Sentença de parcial procedência – Rescisão por culpa do comprador - Devolução de todos os valores pagos, descontada multa de 2% sobre o valor apurado - Insurgência da ré – Cabimento – Retenção de 20% dos valores pagos, fixada a incidência de juros de mora a partir do trânsito em julgado da decisão, com correção monetária desde cada desembolso (REsp's 1.723.519-SP e 1.740.911/DF) - Devolução em parcela única, inteligência das Súmulas 543 do STJ, e 2 do TJSP – Sentença parcialmente reformada – Recurso parcialmente provido. **(Apelação Cível 1000393-84.2022.8.26.0082; Relatora: Hertha Helena de Oliveira; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 19/12/2022).**

Apelação cível. Compra e Venda. Rescisão contratual. Legislação consumerista. Aplicação. Devolução de parcelas pagas. Rescisão ocorrida por culpa do comprador. Admite-se retenção de 20% do montante, o que inclui remuneração pelas despesas administrativas. Recurso

parcialmente provido. (Apelação Cível 1025271-49.2021.8.26.0554; Relator: João Baptista Galhardo Júnior; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 23/01/2023).

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL – Unidade hoteleira. Regime de multipropriedade. Legislação consumerista. Aplicação. Devolução de parcelas pagas. Rescisão ocorrida por culpa do comprador. Retenção de 20% dos valores pagos. Precedentes. Retenção de arras. Impossibilidade. Caráter confirmatório por se tratar de princípio de pagamento do preço ajustado. Correção monetária que tem como escopo atualizar o poder de aquisição da moeda e, portanto, deve ser calculada a partir dos respectivos desembolsos. Sentença mantida. Recurso desprovido. (Apelação Cível 1002865-13.2022.8.26.0291; Relator: Moreira Viegas; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 26/10/2022).

A devolução dos valores deverá se dar em parcela única, consoante dispõe a Súmula 2 deste E. TJSP.

No que diz respeito à correção monetária, ela deve ser aplicada a partir dos desembolsos, pois não é um *plus* que se agrega valor ao devido, mas um *minus* que se quer evitar, tratando-se de mero mecanismo de recomposição da moeda corroída ao longo do tempo.

Sobre o valor a ser restituído, incidirão juros de mora de 1% ao mês, contados a partir do trânsito em julgado da presente decisão, uma vez que a rescisão contratual se deu por iniciativa dos compradores, consoante dispõe o Tema 1002 do STJ¹.

Portanto, impõe-se a reforma do julgado, para:

A) JULGAR IMPROCEDENTES os pedidos formulados na ação 1013468-71.2019.8.26.0576.

Pela sucumbência, arcarão os autores com o pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, os quais ficam fixados em

¹ Nos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias anteriores à Lei nº 13.786/2018, em que é pleiteada a resolução do contrato por iniciativa do promitente comprador de forma diversa da cláusula penal convencionada, os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão.

15% do valor atualizado da causa, nos termos do artigo 85, §2º, do CPC;

B) JULGAR PARCIALMENTE PROCEDENTES os pedidos formulados na ação 1010781-19.2022.8.26.0576, determinando a rescisão do contrato de compra e venda firmado entre as partes, condenado os réus na restituição de 80% dos valores pagos pelos autores, corrigidos monetariamente pela Tabela Prática deste Tribunal de Justiça, a partir dos desembolsos, e com juros de mora de 1% ao mês, a partir do trânsito em julgado.

Sucumbentes, arcarão os réus com o pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, os quais ficam fixados em 15% sobre o valor da condenação, nos termos do artigo 85, §2º, do CPC.

Diante do exposto, **NÃO SE CONHECE** do recurso da requerida API Spe 56, **DÁ-SE PROVIMENTO** ao recurso do Banco Ribeirão Preto e **DÁ-SE PARCIAL PROVIMENTO** ao apelo dos autores.

EMERSON SUMARIVA JÚNIOR
Relator