



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
4ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível 1016584-80.2021.8.26.0361

Registro: 2025.0000369987

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1016584-80.2021.8.26.0361, da Comarca de Mogi das Cruzes, em que são apelantes MASA DEZOITO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, e MASA DEZENOVE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., são apelados FLAVIO DA SILVA RODRIGUES e JULIANA DE FATIMA MORAES RODRIGUES.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 4ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Negaram 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) E MAURICIO VELHO.

São Paulo, 15 de abril de 2025.

MARCIA DALLA DÉA BARONE
relator
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
4ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível 1016584-80.2021.8.26.0361

VOTO Nº 37.840

Apelantes: Masa Dezoito Empreendimentos Imobiliários Ltda. e outro

Apelados: Flavio da Silva Rodrigues e outro

Comarca: Mogi das Cruzes – 3ª Vara Cível

Juiz: Fabricio Henrique Canelas

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA, COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. RECURSO NÃO PROVIDO.

I. Caso em Exame

1. As partes celebraram contrato de compra e venda com pacto de alienação fiduciária, referente a um lote no Loteamento "Residencial Veneza I". Os autores alegaram descumprimento contratual pelas rés, devido à não entrega de obras prometidas, como "Lago Veneza" e "Área verde com trilha ecológica", e pleitearam a rescisão do contrato com restituição dos valores pagos.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em determinar se a rescisão contratual deve ser regida pela Lei 9.514/97, que regula a alienação fiduciária, ou pelo Código de Defesa do Consumidor, devido ao alegado descumprimento contratual por parte das vendedoras.

III. Razões de Decidir

3. O Superior Tribunal de Justiça, no Tema 1095, estabeleceu que a resolução de contrato de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária deve seguir a Lei 9.514/97, afastando o Código de Defesa do Consumidor, quando há inadimplemento do devedor.

4. No caso concreto, houve o inadimplemento das vendedoras, que não cumpriram as promessas publicitárias, configurando propaganda enganosa, conforme artigo 30 do Código de Defesa do Consumidor.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso não provido.

Tese de julgamento: 1. A rescisão contratual por culpa das



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
4ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível 1016584-80.2021.8.26.0361

vendedoras permite a devolução integral dos valores pagos, conforme a Súmula 543 do STJ. 2. A propaganda enganosa justifica a aplicação do Código de Defesa do Consumidor. Legislação Citada: Lei 9.514/97, artigos 26 e 27; Código de Defesa do Consumidor, art. 30; Código de Processo Civil, art. 85, § 11.

Jurisprudência Citada:

STJ, 2º Seção, REsp 1.891.498-SP, Rel. Min. Marco Buzzi, julgado 26.10.2022 (recurso repetitivo – Tema 1095).

TJSP; Apelação Cível 1011636-61.2022.8.26.0361; Rel. João Baptista Galhardo Júnior; 30ª Câmara de Direito Privado; j. 26/05/2023.

TJSP; Apelação Cível 1013802-03.2021.8.26.0361; Rel. J.B. Paula Lima; 10ª Câmara de Direito Privado; j. 18/04/2023.

TJSP; Apelação Cível 1022940-91.2021.8.26.0361; Rel. Marcus Vinicius Rios Gonçalves; 6ª Câmara de Direito Privado; j. 12/01/2023.

TJSP; Apelação Cível 1018894-59.2021.8.26.0361; Rel. Thiago de Siqueira; 14ª Câmara de Direito Privado; j. 01/12/2022.

Vistos,

Ao relatório de fls. 446/448, acrescento ter a r. sentença apelada julgado procedente o pedido inicial para: *i)* declarar rescindido o contrato, confirmando e tornando definitiva a tutela provisória concedida; *ii)* condenar as rés a devolverem todos os valores pagos pelos autores, de uma só vez, acrescidos de multa de 20%, atualizados desde cada desembolso, pela tabela prática do TJ/SP, e com juros de mora de 1% ao mês desde o trânsito em julgado; *iii)* determinar a expedição de mandado de averbação para cancelamento de eventual registro do contrato na matrícula do imóvel, após o trânsito em julgado,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
4ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível 1016584-80.2021.8.26.0361

retornando as partes ao *status quo ante*. Diante da sucumbência, as requeridas foram condenadas ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da condenação.

A parte requerida interpôs recurso de apelo (fls. 454/500) buscando a reforma da r. sentença para que o feito seja julgado improcedente, com a inversão das verbas sucumbenciais. Sustenta que a venda e compra em questão se deu com garantia de alienação fiduciária, nos termos da Lei de Alienação Fiduciária, devendo ser aplicada a Lei 9.514/1997. Defende a inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor. Alega que no material de marketing apresentado, é informado que as imagens do folder são meramente ilustrativas, sendo que em momento algum há ilustração ou informação de pista de caminhada, mas sim de trilha ecológica. Esclarece que o Loteamento Veneza tem seu perímetro fechado por alvenaria, para segurança dos próprios moradores, havendo, contudo, uma área pública verde, ao lado, que possui os lagos. Acrescenta que o folder promocional, mostra o muro que cerca o condomínio da área verde. Afirma que o loteamento possui acesso para pedestre pelo interior do loteamento para esta área verde. Assevera ciência dos autores no que tange a Associação de Moradores, ante a existência de previsão contratual. Alega não ser cabível a rescisão pretendida e com aplicação de multa porque não houve qualquer irregularidade por parte da requerida que entregou o bem em conformidade com o contrato. Argui



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
4ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível 1016584-80.2021.8.26.0361

que os autores perdem o direito ao imóvel, que deverá ir a leilão para cobrir o saldo devedor restante. O recurso foi recebido e processado (fls. 562).

Contrarrazões às fls. 564/580.

O processo foi distribuído originalmente à 25ª Câmara de Direito Privado, sendo apreciado pelo D. Des. Rodolfo Cesar Milano, que não conheceu do recurso, determinando a redistribuição a uma das Câmaras integrantes da Primeira Subseção de Direito Privado (fls. 608/615).

Em 03/04/2025 houve a realização de audiência de conciliação, perante o Centro Judiciários de Solução de Conflitos em Segunda Instância e Cidadania, que restou infrutífera (fls. 627/628).

As partes não se opuseram ao julgamento virtual do recurso.

É o relatório.

Infere-se dos autos que as partes celebraram, em 16 de agosto de 2019, instrumento particular de compra e venda com pacto de alienação fiduciária, tendo por objeto o lote 07, Quadra 04, do Loteamento denominado “Residencial Veneza I”, matriculado sob o n. 62.009 no 1º Oficial de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes, gravado de garantia fiduciária (fls. 51/55).

Os autores, após efetuarem o pagamento de parte dos valores acordados, não mais desejam dar continuidade ao



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
4ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível 1016584-80.2021.8.26.0361

negócio jurídico, alegando o descumprimento contratual das requeridas – consubstanciado na não entrega de obras de melhoria prometidas, tais como “Lago Veneza” e “Área verde com trilha ecológica” – motivo pelo qual pleiteiam a rescisão do contrato, com a restituição integral dos valores pagos. Subsidiariamente, pugnam pela retenção de, no máximo, 10% ou 20% dos valores pagos.

As requeridas, por sua vez, aduz tratar se de avença regida pela Lei n 9.514/97, que regula os contratos de venda e compra com pacto de alienação fiduciária, de modo que a pretensão dos autores deve ser julgada improcedente.

Inicialmente, cumpre analisar o julgamento realizado pelo Col. Superior Tribunal de Justiça, no Recurso Especial n. 1.891.498-SP, pelo rito dos recursos repetitivos (Tema 1.095), em que se fixou 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 n. 9.514/97 por se tratar de legislação específica, afastando-se por conseguinte, a aplicação do Código de Defesa do Consumidor.

(STJ, 2º Seção, REsp 1.891.498-SP, Rel. Min. Marco Buzzi, julgado 26.10.2022 (recurso repetitivo – Tema 1095))

O julgamento do referido tema envolveu a discussão acerca de qual regramento deve ser aplicado na hipótese de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
4ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível 1016584-80.2021.8.26.0361

pedido de resolução de contrato de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fixada devidamente constituída, isto é, com registro em cartório.

Como é cediço, a alienação fiduciária de bem imóvel se dá quando o fiduciante contrai empréstimo do fiduciário, dando, a este, como garantia do pagamento da dívida, a transferência da propriedade resolúvel do próprio bem objeto do negócio. Por outro lado, o credor (agente fiduciário) se obriga a devolver ao devedor (agente fiduciante) o bem que lhe foi alienado quando houver o adimplemento integral do débito.

A matéria é regulada pela Lei n. 9.514/97, a qual estabelece, em seu artigo 26, o procedimento aplicável para a hipótese de inadimplemento total ou parcial do fiduciante, segundo o qual, após a constituição em mora do devedor, a propriedade resolúvel se consolida no patrimônio do fiduciário. Referida constituição em mora se dá através da intimação do devedor para a quitação do débito através do competente Registro de Imóveis, no prazo de 15 dias (artigo 26, § 2º da Lei 9514/97). Caso a dívida seja paga, haverá a purgação da mora e o convalidamento do contrato (artigo 26, § 5º da Lei 9514/97). Por outro lado, caso a dívida não seja quitada, há a efetiva consolidação da propriedade em nome do fiduciário, a quem incumbe promover o leilão público para a alienação do imóvel (artigo 26, § 7º da Lei 9514/97). Vendido o imóvel no leilão, o credor utiliza o valor obtido para o pagamento da dívida e entrega ao devedor eventual quantia que sobrar



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
4ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível 1016584-80.2021.8.26.0361

(artigo 27 da Lei 9514/97).

Em paralelo, dispõe o artigo 53 do Código de Defesa do Consumidor que: “*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*” (grifo nosso).

E, ainda, a Súmula 543 do Superior Tribunal de Justiça: “*Na hipótese de resolução de 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 desfazimento*”.

Neste contexto, cotejando os regramentos estabelecidos pelas duas legislações em questão, entendeu o Col. Superior Tribunal de Justiça que tendo havido inadimplemento por parte do comprador, embora seja possível o desfazimento do contrato, a devolução dos valores já pagos não deve ser feita segundo o artigo 53 do Código de Defesa do Consumidor, mas sim de acordo com o procedimento descrito nos artigos 26 e 27 da Lei n. 9.514/97.

Isto porque, enquanto o Código Consumerista não estabeleceu um procedimento próprio para a retomada



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
4ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível 1016584-80.2021.8.26.0361

do bem pelo credor fiduciário, tal rito foi especificamente descrito pela Lei 9.517/97. O artigo 53 do Código de Defesa do Consumidor se limitou a considerar nulas as cláusulas que estabeleçam a perda total de prestações pagas em benefício do credor em razão de inadimplemento.

Assim, pode-se concluir que há uma convergência entre os referidos diplomas, tendo em vista que ambos buscaram evitar o enriquecimento ilícito do credor fiduciário em face do devedor fiduciante, seja considerando nula cláusula contratual que determine a perda integral de valores pagos, seja impondo um procedimento para a tomada do bem em razão do inadimplemento, com as consequências jurídicas da venda por leilão. Nesta última hipótese, caso o imóvel seja arrematado por valor superior, o valor excedente é restituído ao devedor; caso a venda se dê por preço inferior, tanto o credor quanto o devedor são prejudicados, não havendo o enriquecimento ilícito de ambos.

Todavia, para a aplicação da Lei n. 9.514/97 devem ser cumpridos os requisitos predeterminados, quais sejam: a) o contrato deve estar registrado no registro de imóveis; b) a dívida deve ter sido inadimplida e, por fim, c) o devedor deve ter sido constituído em mora.

Na hipótese em comento, contudo, não se aplica a tese acima delineada.

Conforme se denota dos autos, os autores não estão inadimplentes – já que quando do ajuizamento da demanda



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
4ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível 1016584-80.2021.8.26.0361

estavam em dia com as obrigações assumidas, situação esta que permaneceu com a concessão da tutela antecipada (fls. 122/123) – sendo este um dos requisitos para se aplicar a tese em comento.

O cerne da questão, no caso concreto, está no inadimplemento por parte das vendedoras que comercializaram o imóvel com promessa de diferencial em material publicitário – consistindo em atrativo para o fechamento do negócio com os compradores – porém, deixaram de cumprir o quanto prometido, em afronta ao artigo 30 do Código de Defesa do consumidor.

O MM. Juiz sentenciante, bem observou que *“a propaganda de comercialização (fls. 27/30) do aludido empreendimento, realizado pelas requeridas, fazia constar no Residencial “uma trilha ecológica”, bem como o “Lago Veneza” (fls. 30). Ademais, conforme informado pela própria parte requerida, em sede de contestação, existe uma área verde, ao lado do condomínio, que possui o lago e a trilha ecológica (fls. 219/222). Como se vê, a área que possui o mencionado lago é pública e não pertence ao Residencial Veneza, tratando-se de área vizinha, restando patente a propaganda enganosa (...) Destarte, não tendo as requeridas comprovado a realização das obras de infraestrutura e paisagismo (ônus que lhes cabia), conforme estipulado em contrato, bem como ante a indubitável propaganda enganosa, no momento da comercialização dos lotes, é de rigor a rescisão contratual por culpa das rés”*. Neste cenário, em que houve o inadimplemento contratual por parte das vendedoras, possível a devolução integral e imediata dos valores pagos pelos



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
4ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível 1016584-80.2021.8.26.0361

adquirentes, conforme prevê a supracitada Súmula 543 do E. Superior Tribunal de Justiça.

Observa-se que a devolução dos valores deverá ser acrescida de multa de 20% do valor efetivamente pago, conforme alíneas "b" e "f" da cláusula sexta do contrato (fls. 40/41), conforme consignado no julgado.

Com efeito, colacionam-se precedentes deste E. Tribunal de Justiça de São Paulo, envolvendo o mesmo empreendimento em questão:

APELAÇÃO. Compra e Venda. Rescisão Contratual. Obras de infraestrutura. Propaganda enganosa. Aplicação do Código de Defesa do Consumidor. Inadimplemento das vendedoras. Empreendimento entregue sem a área de preservação permanente, lago e trilha ecológica, conforme prometido pelas fornecedoras. Restituição integral dos valores pagos. Súmula 543 do STJ. Multa contratual. Cabimento. Impostos e taxas associativas. Abatimento descabido. Juros de mora. Termo inicial. Data da citação. Litigância de má-fé não caracterizada. Recurso desprovido.

(TJSP; Apelação Cível 1011636-61.2022.8.26.0361; Relator (a): João Baptista Galhardo Júnior; Órgão Julgador: 30ª Câmara de Direito Privado; Foro de Mogi das Cruzes - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 26/05/2023; Data de Registro: 26/05/2023)

APELAÇÃO. COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIA. RESCISÃO CONTRATUAL. OBRAS DE INFRAESTRUTURA. PROPAGANDA ENGANOSA. Aplicação do Código de Defesa do Consumidor. Rescisão contratual. Alienação fiduciária. Tema 1095 do E. STJ. Inaplicabilidade. Inadimplemento da vendedora. Empreendimento entregue sem a área de preservação permanente, lago e trilha ecológica, conforme prometido pelas fornecedoras. Restituição integral dos valores pagos. Súmula 543 do STJ. Multa contratual. Cabimento. Impostos e taxas associativas. Devolução. Sucumbência recíproca. Litigância de má-fé não caracterizada. Recurso desprovido.

(TJSP; Apelação Cível



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
4ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível 1016584-80.2021.8.26.0361

1013802-03.2021.8.26.0361; Relator (a): J.B. Paula Lima; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Foro de Mogi das Cruzes - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 18/04/2023; Data de Registro: 18/04/2023)

COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA – Resolução contratual cumulada com restituição de valores pagos – Autores que postularam a resolução do contrato por culpa da ré - Sentença de procedência, que decretou a resolução do contrato por inadimplemento da ré, que não teria cumprido o prometido em publicidade do empreendimento, de que os adquirentes teriam à disposição 240 mil m2 quadrados de área verde, com acesso exclusivo dos moradores - Determinação de restituição integral dos valores pagos, com multa - Irresignação da ré - Não acolhimento – Inaplicabilidade do tema 1095 do C. STJ - Firmada tese pelo C. STJ segundo a qual [e]m 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 – Hipótese, porém, em que o contrato foi resolvido não por inadimplemento do devedor, mas do alienante – Propaganda enganosa configurada – Promessa de acesso exclusivo dos moradores a extensa área verde que se constatou constituir área pública - Violação do devedor de informação - Resolução por culpa da ré bem decretada, com restituição integral dos valores pagos e incidência dos demais encargos contratuais – Precedentes deste E. Tribunal a respeito do mesmo empreendimento - Juros de mora devidos desde a citação – Recurso desprovido.

(TJSP; Apelação Cível 1022940-91.2021.8.26.0361; Relator (a): Marcus Vinicius Rios Gonçalves; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de Mogi das Cruzes - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 12/01/2023; Data de Registro: 12/01/2023)

Apelação – Ação de rescisão contratual, cumulada com restituição de quantia paga – Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra – Propaganda enganosa - Alegação dos autores de que as rés descumpriram o que foi ajustado entre as partes, pois não realizaram a entrega da área verde com trilha ecológica e lago, conforme prometido em seus anúncios, configurando propaganda enganosa, bem como, anunciaram que o empreendimento seria constituído em condomínio, e não em associação como

