



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000374674

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001733-70.2020.8.26.0070, da Comarca de Batatais, em que são apelantes ODILON PIMENTA LEITE (JUSTIÇA GRATUITA) e NADIA ELIANE DA SILVA LEITE (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado LOTEAMENTO JARDIM VENEZA BATATAIS – SPE LTDA.

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 em parte 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), VITOR FREDERICO KÜMPPEL E ENIO ZULIANI.

São Paulo, 15 de abril de 2025.

MAURICIO VELHO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 16318

APELAÇÃO Nº 1001733-70.2020.8.26.0070

APELANTE: LOTEAMENTO JARDIM VENEZA BATATAIS – SPE LTDA

APELADO: ODILON PIMENTA LEITE E OUTRO

COMARCA DE BATATAIS

JUIZ DE DIREITO: DR. PEDRO COSTA BRAHIM PEREIRA- ©

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. CONTRATOS. PARCIAL PROVIMENTO.

I. CASO EM EXAME. Ação de rescisão contratual cumulada com pedido de devolução de valores pagos. Sentença de improcedência. Apelação dos autores sustentando a aplicação da legislação consumerista e não da Lei 9.514/97, alegando irregularidades na operação de alienação fiduciária.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO. A questão em discussão impõe se verificar se a legislação consumerista se aplica ao caso ou se deve prevalecer a Lei 9.514/97, considerando-se a regularidade da alienação fiduciária e a constituição em mora dos autores.

III. RAZÕES DE DECIDIR. A alienação fiduciária pode ser contratada por pessoa física ou jurídica, não sendo privativa das entidades que operam no Sistema Financeiro Imobiliário, conforme art. 22, §1º da Lei 9.514/97. A jurisprudência do STJ e deste Tribunal se sedimentou no sentido de que, em caso de inadimplemento, a resolução do contrato deve observar a Lei 9.514/97, afastando-se a aplicação do Código de Defesa do Consumidor. A taxa de fruição, todavia, é inexigível em lote sem edificação.

IV. DISPOSITIVO. Dá-se parcial provimento ao recurso para se julgar procedente em parte a ação, apenas quanto à inexigibilidade da taxa de fruição.

I – RELATÓRIO.

Trata-se apelação interposta em face da r. sentença de fls. 1005/1011, que julgou

improcedente a ação de rescisão contratual c.c. pedido de devolução de valores pagos ajuizada por **Odilon Pimenta Leite e outro** contra **Loteamento Jardim Veneza Batatais - Spe Ltda.**

Apelam os autores, sustentando, em apertada a síntese, que se aplica a legislação consumerista à espécie e não as disposições da Lei 9.541/97, porquanto: (i) a requerida não possui autorização para operar no Sistema Financeiro Imobiliário (SFI); (ii) a credora fiduciária e a alienante se confundem na pessoa da requerida, evidenciando intuito de burlar o direito dos adquirentes; (iii) a garantia somente foi registrada na matrícula quatro anos após a celebração do negócio, pouco antes do ajuizamento da ação; e (iii) não foram eles constituídos em mora. Pedem, ao final, a reforma da sentença, para que a ação seja julgada procedente, condenando-se à requerida à restituição dos valores pagos, nos termos da exordial.

Recurso tempestivo, isento de preparo e respondido.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

II – VOTO.

O recurso merece parcial provimento.

As partes celebraram compromisso de compra e venda com pacto adjeto de alienação fiduciária (fls. 81/118, cuja garantia foi devidamente registrada na matrícula (fls. 326/331).

Ainda que no curso da ação, a credora fiduciária procedeu nos termos do que determina a Lei 9.514/97, constituindo os autores em mora (fls. 773), que, não purgada, ensejou a consolidação da propriedade do imóvel em nome da credora (fls. 326/331).

A alegação dos autores - de que houve desvirtuamento da alienação fiduciária - não prospera, de se ver que a alienação fiduciária pode ser contratada por pessoa física ou jurídica, não sendo privativa das entidades que operam no SFI (art. 22, §1º da Lei n. 9.514/97); e é irrelevante que a vendedora seja a credora fiduciária, pois o contrato

com alienação fiduciária atende todos os requisitos formais para a sua eficácia, com registro na matrícula.

Bem por isso, não há se falar em aplicação da legislação consumerista na hipótese vertente para rescindir-se compromisso de compra e venda (que já se encontra rescindido) com determinação de devolução de valores, esta que deverá se dar na forma prevista no art. 27, §4º da Lei 9.514/97, conforme entendimento assentado pelo C. STJ no Recurso Especial nº 1.891.498/SP, julgado sob o rito dos repetitivos (Tema 1.095): *“Em contrato de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária devidamente registrado, 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”*.

Acresça-se, por oportuno, que ainda que os autores não tivessem sido constituídos em mora, a jurisprudência desta C. Câmara caminhou no sentido de que pedido de resilição dá ensejo à alienação extrajudicial do bem segundo as regras da Lei 9.514/1997, por configurar quebra antecipada do contrato ("anticipatory breach"). Neste sentido, é ver-se:

“Embargos de declaração contra acórdão que seguiu o tema repetitivo 1095. Compradores que alegam não terem incidido em mora, o que não modifica o resultado de prioridade da Lei 9514/97, porque a garantia fiduciária só se extingue pelo cumprimento quando ocorrer quitação. Precedente do STJ repelindo a tese ao fundamento de que a própria iniciativa do comprador de rescindir já caracteriza ruptura do contrato, ensejando a tomada de posição pelo credor fiduciário em busca dos direitos garantidos. Embargos rejeitados. (TJSP; Embargos de Declaração Cível 1003311-95.2022.8.26.0394; Relator (a): Enio Zuliani; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Nova Odessa - 1ª Vara Judicial; Data do Julgamento: 28/01/2025; Data de Registro: 28/01/2025)

“COMPRA E VENDA – Alienação Fiduciária em Garantia devidamente registrada na matrícula do imóvel – Rescisão contratual por iniciativa dos

compradores, com fundamento na impossibilidade financeira – Desistência – Inadmissibilidade – Tema Repetitivo nº 1095 do STJ – A resolução do pacto deve 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, não se admitindo a desistência – Improcedência da ação – Recurso provido.”. (TJSP; Apelação Cível 1002756-27.2021.8.26.0099; Relator (a): Alcides Leopoldo; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Bragança Paulista - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 08/10/2024; Data de Registro: 08/10/2024)

“Apelação – Resolução contratual - Compra e venda de imóvel com pacto adjeto de alienação fiduciária – Sentença de procedência que resolveu o contrato havido entre as partes, determinando a devolução de 80% do montante pago pelos compradores, corrigidos desde cada desembolso e com juros de mora desde o trânsito em julgado - Irresignação da ré, que sustenta, preliminarmente, a falta de interesse dos autores – No mérito, alega que o desfazimento do negócio somente é possível nos termos da Lei nº 9.514/1997 – Subsidiariamente pretende majorar a retenção de 20% para 25% do montante pago, salvo pelo sinal, que deve ser integralmente retido além do cômputo de correção monetária desde a distribuição do feito e o afastamento dos ônus sucumbenciais – Cabimento – Preliminar afastada – Interesse dos autores verificado – É lícita e eficaz cláusula de alienação fiduciária – Contrato somente será rescindido nos termos da Lei nº 9.514/97, por se tratar de legislação específica, afastada a aplicação do CDC - Ausência de averbação da alienação fiduciária na matrícula do imóvel não retira a eficácia da cláusula de garantia entre os contratantes, conforme orientação do C. STJ – Dispensável a constituição em mora quando os próprios compradores pretendem encerrar a relação contratual - Quebra antecipada do contrato ("anticipatory breach"), que dá azo à aplicação da Lei nº 9.514/1997 – Precedentes do STJ e deste E. TJSP - Sentença Reformada – Apelo provido.”. (TJSP; Apelação Cível 1004927-43.2022.8.26.0156; Relator (a): Carlos Castilho Aguiar França; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Cruzeiro - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/11/2024; Data de Registro:

29/11/2024)

Por outro lado, ressalvado entendimento outrora externado por este relator, a jurisprudência do C. STJ, deste E. Tribunal e desta C. Câmara fixou-se no sentido de que o fato de se tratar de lote sem edificação afasta a exigência do pagamento de taxa de fruição, razão pela qual nada poderá ser cobrado/deduzido do adquirente a tal título. Neste sentido:

“AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. IRRESIGNAÇÃO SUBMETIDA AO NCPC. COMPRA E VENDA DE TERRENO VAZIO EM LOTEAMENTO. DESFAZIMENTO CONTRATUAL DIANTE DA INADIMPLÊNCIA DO ADQUIRENTE. TAXA DE FRUIÇÃO/OCUPAÇÃO. AUSÊNCIA DE PROVEITO COM A CESSÃO DE SEU USO. DESCABIMENTO. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. 1. Aplica-se o NCPC a este julgamento ante os termos do Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC. 2. **A Terceira Turma desta Corte firmou entendimento no sentido de que, na hipótese de desfazimento de contrato de promessa de compra e venda de terreno não edificado por interesse exclusivo dos adquirentes, é indevida a condenação dos consumidores ao pagamento de taxa de ocupação/fruição.** 3. Agravo interno não provido. (AgInt no REsp n. 1.941.068/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 27/9/2021,

DJe de 29/9/2021.)

“COMPRA E VENDA – Rescisão – Lote não edificado pela vendedora - **Indevida a condenação da compradora ao pagamento da taxa de fruição** – Sentença que dispôs expressamente que despesas do imóvel relativas aos débitos de IPTU, das taxas de conservação e Taxa SLIM são de responsabilidade da compradora - Recurso adesivo - Deserção – Recurso da requerida desprovido na parte conhecida e não conhecido o recurso adesivo da autora.”. (TJSP; Apelação Cível 1045578-91.2022.8.26.0100; Relator (a): Alcides Leopoldo; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 03/10/2023; Data de Registro: 03/10/2023)

III – DECISÃO.

Diante do exposto, pelo meu voto, **DÁ-SE PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso para se julgar procedente em parte a ação, apenas no que respeita à inexigibilidade da taxa de fruição, ficando mantida a distribuição dos ônus sucumbenciais na forma fixada na sentença.

Por fim, ressalto que ao julgador cabe decidir objetiva e fundamentadamente a demanda, não se exigindo o enfrentamento, à exaustão, de todas as teses articuladas. Assim, a fim de se evitar possíveis e contraproducentes questionamentos, dou por expressamente debatidos todos os dispositivos legais e constitucionais veiculados nesta instância recursal.

MAURÍCIO VELHO

Relator