



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
8ª Câmara de Direito Privado

Registro: 2025.0000379395

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2347927-15.2024.8.26.0000, da Comarca de Presidente Prudente, em que são agravantes PERPLAN PARQUE DOS RESEDÁS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA e PERUQUE PARTICIPAÇÕES LTDA., são agravados JOSÉ ROBERTO GOES e SANDRA APARECIDA AGUILAR SANTOS GOES.

ACORDAM, em 8ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso. V. U. SUSTENTOU/SUSTENTARAM ORALMENTE O/A(S) ADVOGADO/A(S) GIOVANNA TOSTI FERREIRA MARTINS", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores SALLES ROSSI (Presidente sem voto), CLARA MARIA ARAÚJO XAVIER E BENEDITO ANTONIO OKUNO.

São Paulo, 16 de abril de 2025.

THEODURETO CAMARGO
RELATOR
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
8ª Câmara de Direito Privado

Agravo de Instrumento N° 2347927-15.2024.8.26.0000

Agravantes: Perplan Parque dos Resedás Empreendimento Imobiliário Spe Ltda e Peruque Participações Ltda.

Agravados: José Roberto Goes e Sandra Aparecida Aguilhar Santos Goes
(Voto n° 42,864)

EMENTA: COMPRA E VENDA – AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL – DECISÃO QUE DEFERIU A TUTELA DE URGÊNCIA PARA DETERMINAR ÀS REQUERIDAS QUE SE ABSTENHAM DE REALIZAR ATOS DE COBRANÇA E DE NEGATIVAÇÃO DOS NOMES DOS AUTORES JUNTO AOS CADASTROS DE INADIMPLENTES – IRRESIGNAÇÃO DAS REQUERIDAS - DESCABIMENTO - EM QUE PESE A PROVA DO REGISTRO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, TUDO INDICA QUE OS ADQUIRENTES ESTÃO ADIMPLENTES – INCIDÊNCIA DO TEMA N° 1.095 DO C. STJ - INAPLICABILIDADE DA LEI 9.514/97 - PRECEDENTE DESTA C. 8ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO - “ASTREINTES” E PRAZO CONCEDIDO PARA CUMPRIMENTO DA OBRIGAÇÃO RAZOÁVEL E PROPORCIONALMENTE ARBITRADOS - DECISÃO MANTIDA - RECURSO DESPROVIDO.

Cuida-se de agravo de instrumento tirado da r. decisão de fls. 263/264 dos autos principais que, no bojo da ação de rescisão contratual, indeferiu o pedido de revogação da tutela de urgência, mantendo a determinação para que as requeridas se abstenham de lançar os dados dos autores nos órgãos de proteção de crédito e emitirem novas faturas ou cobranças de parcelas vencidas e vincendas, sob pena de multa diária.

Irresignadas, pretendem as agravantes a concessão de efeito suspensivo e a reforma do r. pronunciamento sob a alegação, em síntese, de que estão ausentes os requisitos do art. 300 do CPC; trata-se de contrato de compra e venda com pacto de alienação fiduciária em garantia cujo

pedido de resolução parte do adquirente, sendo aplicável ao caso o disposto nos arts. 26 e 27 da Lei 9.514/97 precedente de observância obrigatória do C. STJ; as recorrentes sofrerão prejuízo sem receber o valor das parcelas durante o processo e impedidas de alienar o bem, configurado o enriquecimento ilícito dos autores; subsidiariamente, requerem o afastamento das *astreintes* e a fixação de prazo razoável para cumprimento da determinação.

O recurso foi regularmente processado, tendo sido negado o efeito suspensivo pretendido (fls. 373/378).

Sem contrarrazões.

Houve oposição ao julgamento virtual do recurso (fls. 372).

É o relatório.

1.- Consoante observado anteriormente, "Cuida-se de ação de rescisão contratual ajuizada pelos autores em face da Perplan Parque dos Resedás Empreendimento Imobiliário Spe Ltda. e Peruque Participações Ltda., em que buscam a rescisão do contrato e a devolução de 80% valores que teriam desembolsado para fins de pagamento do preço pela aquisição do Lote 2, Quadra G, do Loteamento Parque dos Resedás, alegando a abusividade das cláusulas contratuais, atraso na entrega do imóvel e ausência de condições financeiras para pagamento das prestações restantes.

"O MM. Juiz concedeu a tutela de urgência para determinar para que as requeridas se abstenham de lançar os dados dos autores nos órgãos de proteção de crédito e emitir novas faturas ou cobranças de parcelas vencidas e vincendas, sob pena de multa diária de R\$ 500,00, limitada a R\$ 5.000,00 (fls. 68/70, origem).

"Em sede de contestação, as requeridas pleitearam preliminarmente a revogação da liminar, sob a alegação de aplicação dos artigos 26 e 27 da Lei 9.514/97 em vista da venda com alienação fiduciária em garantia registrada na matrícula (fls. 169/200, origem), sobrevivendo a r. decisão impugnada que indeferiu o pedido, mantendo os efeitos da tutela provisória (fls. 263/264, origem).

2.- "O r. pronunciamento não merece reparos.

"Nessa sede de cognição sumária, não se vislumbra a possibilidade de aplicação do rito previsto na Lei 9.514/97, considerando que, a par da promessa de compra e venda ter sido firmada com pacto de alienação fiduciária em garantia registrada na matrícula do imóvel, os adquirentes alegam o adimplemento de todas as parcelas vencidas, contra isso não se insurgindo as agravantes.

"Desse modo, não verificada a constituição em mora dos devedores ou a consolidação da propriedade em nome da credora fiduciária, nada impede a aplicação do Código de Defesa do Consumidor ao caso.

"O C. STJ decidiu em sede de Recurso Repetitivo, Tema 1.095, que apenas quando houver cumulativamente o

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
8ª Câmara de Direito Privado

inadimplemento do devedor e o registro da alienação fiduciária em cartório a observância à Lei nº 9.514/97 teria o condão de afastar o CDC: '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' (STJ, 2ª Seção, REsp 1.891.498-SP, rel. Min. Marco Buzzi, j. 26.10.2022).

"Sem destoar do entendimento, esta C. 8ª Câmara de Direito Privado: 'A aquisição por meio de contrato com cláusula resolutiva de alienação fiduciária não impede a incidência do Código de Defesa do Consumidor. Nada obstante as partes tenham pactuado alienação fiduciária em garantia, não houve constituição em mora do devedor e a consolidação da propriedade em nome da credora fiduciária. Por conseguinte, não se aplica o procedimento da Lei nº 9.514/1997, sendo possível o pedido de rescisão do contrato pelo comprador' (Ap. 1043313-56.2016.8.26.0576, rel. Des. Alexandre Coelho, j. em 07.05.2019).

"Feitas essas considerações, não faz sentido nem constranger nem tampouco exigir o pagamento das parcelas dos compromissários compradores, se, mais tarde, ao que tudo indica, os pedidos por eles formulados serão acolhidos e terão direito à restituição de ao menos parte significativa do que houverem pagado.

"Portanto, encontra-se presente o requisito atinente ao *fumus boni iuris*.

"Por seu turno, o *periculum in mora* é evidente, uma vez que a dívida aumenta progressivamente, embora as partes estejam cientes de que o negócio será desfeito. Tal peculiaridade demandaria apenas a aplicação de eventuais penalidades existentes no instrumento, e não a continuidade do pagamento das prestações remanescentes.

"Por fim, as agravantes não trouxeram motivos concretos capazes de demonstrar efetiva dificuldade ou impossibilidade burocrática de se providenciar a imediata suspensão das cobranças e inclusão do nome dos autores no cadastro de proteção de crédito.

"Assim, a alegação genérica de exiguidade do prazo concedido não é suficiente para fins de ampliação do prazo para cumprimento da decisão.

"Do mesmo modo, a multa arbitrada na hipótese de descumprimento da determinação não pode ser fixada em valor módico, considerando que se presta a constranger devedora que dispõe de considerável poder econômico a cumprir o comando judicial, e foi arbitrada em valor razoável e proporcional (R\$500,00 por dia), estando inclusive abaixo daquilo que usualmente se arbitra em hipóteses semelhantes."

3.- CONCLUSÃO - Daí por que se nega provimento ao recurso.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
8ª Câmara de Direito Privado

THEODURETO CAMARGO
RELATOR
Assinatura Eletrônica