



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000405691

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1038192-19.2023.8.26.0506, da Comarca de Ribeirão Preto, em que é apelante MAIK SILVA DE OLIVEIRA, é apelado POÁ EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

ACORDAM, em 6ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso. V. U. Compareceu ao julgamento a advogada Luíza Brandão Matias, OAB/SP 441.619", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores RAMON MATEO JÚNIOR (Presidente sem voto), CESAR MECCHI MORALES E COSTA NETTO.

São Paulo, 24 de abril de 2025.

MARCELLO DO AMARAL PERINO

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Apelação Cível Nº 1038192-19.2023.8.26.0506

Apelante: Maik Silva de Oliveira

Apelado: Poá Empreendimento Imobiliário Ltda

Comarca: 4ª Vara Cível do Foro de Ribeirão Preto

Magistrado(a): Heber Mendes Batista

Voto nº 5877

APELAÇÃO CÍVEL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. INADIMPLEMENTO DO DEVEDOR. INAPLICABILIDADE DO CDC. LEGITIMIDADE DA EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. LEI Nº 9.514/97. PROCEDIMENTO DE CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE. VENDA EM LEILÃO. DEVOLUÇÃO DE VALORES PAGOS. INVIABILIDADE. JUROS. COMISSÃO DE CORRETAGEM. ENRIQUECIMENTO ILÍCITO. DANOS MORAIS NÃO CONFIGURADOS. 1. A alienação fiduciária, em caso de inadimplemento, deve seguir a Lei nº 9.514/97, não se aplicando o CDC. 2. A venda do imóvel em leilão e a consolidação da propriedade foram realizadas conforme a legislação, sem ilegalidade. 3. Não há obrigação de devolver os valores pagos, pois a dívida foi quitada com o valor da venda do imóvel, conforme a Lei nº 9.514/97. 4. A taxa de juros e a comissão de corretagem foram acordadas entre as partes, sem abusividade. 5. Não houve enriquecimento ilícito, pois a venda seguiu o contrato e a legislação, sem saldo a ser devolvido. 6. A inadimplência não configura dano moral, não havendo base para reparação extrapatrimonial. RECURSO DESPROVIDO.

Trata-se de recurso de apelação interposto por **MAIK SILVA DE OLIVEIRA**, contra a r. sentença proferida às fls. 361/372, cujo relatório se adota que, nos autos da ação de restituição de valores pagos cc. revisional de contrato c.c. indenização por danos morais, ajuizada em face de **POA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIA LTDA**, julgou improcedente o pedido, condenando o autor a arcar com o pagamento dos honorários advocatícios do patrono da parte ré, arbitrados em 10% sobre o valor da causa, observada a



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

gratuidade judiciária concedida.

Embargos de declaração interpostos pelo autor, às fls. 375/378, os quais restaram rejeitados na r. decisão de fls. 379.

Irresignado, apela o autor, às fls. 382/432, sustentando, em apertada síntese, que a r. sentença proferida pelo juízo de primeira instância é nula, porquanto cerceou seu direito de defesa indeferindo o pedido de produção de prova pericial para comprovar a existência de juros abusivos no contrato celebrado entre as partes. Alega que a prova pericial era essencial para demonstrar a abusividade das cláusulas contratuais, especialmente no que diz respeito aos juros aplicados, que, segundo o apelante, são exorbitantes e desproporcionais. Além disso, o apelante aduz que, apesar de o contrato ter sido formalizado com as partes de forma livre e consciente, houve vícios nas cláusulas contratuais, especialmente no que diz respeito à taxa de juros, que, segundo ele, é abusiva e deve ser revista. Reitera que as disposições contratuais violam os princípios do Código de Defesa do Consumidor (CDC), especialmente em relação à transparência e à cláusula de encargos financeiros.

Por fim, o autor pleiteia a nulidade da r. sentença por cerceamento de defesa ou, alternativamente, a revisão do contrato, com a devolução de valores pagos, como a taxa de corretagem, nos termos requeridos às fls. 417/418.

Recurso regularmente processado e isento do recolhimento das custas de preparo, por ser o autor beneficiário da gratuidade judiciária (fls. 230/231).

Contrarrazões apresentadas às fls. 436/457.

Oposição da ré ao julgamento virtual, conforme fls. 466.

É o relatório.

Em fase de juízo de admissibilidade, anoto que se encontram presentes nos autos os requisitos legais necessários para o processamento

do recurso.

O recurso não comporta provimento.

Inicialmente, afasto a preliminar de cerceamento de defesa, em razão do julgamento antecipado da lide, sem a produção de prova pericial.

O magistrado é o destinatário das provas, cabendo somente a ele deferir as necessárias à instrução do processo e indeferir as que, no seu sentir, são inúteis, desnecessárias ou meramente protelatórias, tudo em conformidade com as regras dos artigos 370 e 371 do Código de Processo Civil.

Não é à toa que o Colendo Superior Tribunal de Justiça assentou o entendimento no seguinte sentido: “*em matéria de julgamento antecipado da lide, predomina a prudente discricção do magistrado, no exame da necessidade ou não da realização de prova em audiência, ante as circunstâncias de cada caso concreto e a necessidade de não ofender o princípio basilar do contraditório*” (STJ-4ª Turma, REsp 3.047-ES, rel. Min. Athos Carneiro, j. 21.8.90, DJU 17.9.90, p. 9.514).

Ao julgar antecipadamente o processo, o magistrado sentenciante se utilizou com acerto, diga-se, do poder de velar pela rápida solução do litígio, impedindo “*que as partes exerçam a atividade probatória inutilmente ou com intenções protelatórias*” (in Greco, Vicente DIREITO PROCESSUAL CIVIL BRASILEIRO 1º vol., Ed. Saraiva 14ª edição 1999, p. 228).

Com efeito, o julgamento antecipado para a solução da controvérsia, foi adequado ao caso concreto, eis que observou o princípio da celeridade e economia processual.

Ademais, a extensa documentação já carreada aos autos é suficiente ao deslinde da controvérsia, sendo desnecessária a produção de outras provas.

Quanto ao 'Parecer Técnico' apresentado pelo autor

juntamente com o recurso, não comporta análise, visto que não se trata de prova nova. Não se olvida que as partes podem, a qualquer tempo, juntar aos autos documentos novos, a teor do artigo 435, do CPC¹, no entanto, *in casu*, nota-se que os dados constantes no referido documento já existiam à época do ajuizamento da ação, e, portanto, deveriam ter sido apresentados com a petição inicial ou até mesmo em réplica. Contudo, não o foram. A juntada de documentos extemporâneos, como no presente caso, é indevida e não deve ser considerada, pois ocorre após o momento processual adequado, ultrapassando a fase recursal, que tem como objetivo o exame da matéria fática e jurídica já decidida na instância inferior.

Superadas as questões preliminares, passo ao exame do mérito.

Defende o autor que, diversamente do que constou na r. sentença recorrida, o Código de Defesa do Consumidor deve prevalecer no caso vertente, porquanto se mostra mais adequada para regular a relação de consumo envolvida, não sendo, portanto, cabível a aplicação da Lei nº 9.514/97.

Todavia, destaco que o entendimento do C. Superior Tribunal de Justiça, consolidado no julgamento do Tema 1.095, de acordo com o artigo 1.036 e seguintes do Código de Processo Civil, é claro ao afirmar que, em contratos de compra e venda de imóvel com garantia fiduciária, devidamente registrada, a resolução do pacto, em caso de inadimplemento do devedor e após a constituição em mora, deve ser regida pela Lei nº 9.514/97, dada sua natureza de legislação específica para essa modalidade de contrato. Dessa forma, a aplicação do Código de Defesa do Consumidor deve ser afastada, uma vez que a Lei nº 9.514/97 estabelece um regime próprio e exclusivo para a resolução desses contratos, não sendo pertinente, portanto, invocar as disposições do Código de Defesa do

¹ **Art. 435, CPC/2015.** *É lícito às partes, em qualquer tempo, juntar aos autos documentos novos, quando destinados a fazer prova de fatos ocorridos depois dos articulados ou para contrapor-los aos que foram produzidos nos autos.*

Parágrafo único. *Admite-se também a juntada posterior de documentos formados após a petição inicial ou a contestação, bem como dos que se tornaram conhecidos, acessíveis ou disponíveis após esses atos, cabendo à parte que os produzir comprovar o motivo que a impediu de juntá-los anteriormente e incumbindo ao juiz, em qualquer caso, avaliar a conduta da parte de acordo com o art. 5º.*

Consumidor para reger uma relação que, embora eventualmente envolva consumidores, está especificamente regulada pela legislação sobre alienação fiduciária.

Nesse sentido:

“CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM PACTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - RESOLUÇÃO CONTRATUAL E RESTITUIÇÃO DE VALORES - LEI 9.514/97 - Autora que, alegando dificuldade financeira para prosseguir com o contrato, postula a resolução e a restituição dos valores pagos - Sentença de improcedência - Recurso da autora - Não acolhimento - Aplicação da tese definida no REsp repetitivo 1.891.498/SP - Contrato de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária devidamente registrado, inadimplemento da devedora fiduciante e regular constituição em mora, em data anterior à notificação extrajudicial da autora visando à rescisão e ao ajuizamento desta ação - Resolução do pacto que deverá observar a forma prevista na Lei nº 9.514/97, que prevalece sobre o CDC na hipótese dos autos - Irrelevância de o pacto de alienação fiduciária ter sido celebrado diretamente com a construtora - Sentença mantida - Honorários recursais devidos - RECURSO DESPROVIDO.” (TJ-SP - AC: 10064159520228260297 Jales, Relator: Angela Moreno Pacheco de Rezende Lopes, Data de Julgamento: 16/06/2023, 10ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 19/06/2023)

“COMPRA E VENDA – Rescisão – Desistência do comprador autor – Avença garantia por alienação fiduciária devidamente registrada na matrícula do imóvel – Inexistência de débito do comprador à época do ajuizamento – Pretensão de anticipatory breach que não está abarcada pelo enunciado da tese, formulada para os fins do art. 1.040 do Código de Processo Civil, no REsp nº 1.891.498/SP (Tema nº 1.095) – Inviabilidade da rescisão pretendida – Hipótese de seguimento do rito da Lei nº 9.514/97 para a execução da garantia fiduciária – Precedentes da Câmara - Decisum mantido – Apelo não provido, com observação.” (TJ-SP - Apelação Cível: 1012171-30.2021.8.26.0068 Barueri, Relator: Rui Cascaldi, Data de Julgamento: 09/08/2023, 1ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 09/08/2023)

Ademais, a aplicação da Lei nº 9.514/97, em casos de inadimplemento de contratos de compra e venda com alienação fiduciária, não

conflita com as disposições do CDC. Ao contrário, a própria Lei nº 9.514/97 assegura direitos ao devedor-consumidor, como o direito à purgação da mora, à notificação de leilões, à devolução de valores que excedam a dívida, e outras medidas que protejam o consumidor, o que está em conformidade com os princípios do CDC, que visam proteger a parte mais vulnerável na relação contratual.

Nesse contexto, não prospera o questionamento do apelante acerca da regularidade do procedimento de alienação fiduciária, alegando a necessidade de intervenção judicial para a rescisão do contrato, porquanto o procedimento foi realizado de acordo com as normas da Lei nº 9.514/97. O inadimplemento do apelante, devidamente constituído em mora, levou à execução extrajudicial do bem, com a devida realização do leilão e a consequente consolidação da propriedade em nome da apelada.

De igual modo, não merece amparo a pretensão do apelante de devolução dos valores pagos ao longo do contrato, visto que não encontra respaldo na legislação aplicável. Como demonstrado, a extinção da dívida foi realizada após a realização dos leilões negativos e a quitação do débito, em conformidade com o artigo 27 da Lei nº 9.514/97. Não há previsão legal para a devolução de valores pagos, uma vez que o procedimento de alienação fiduciária foi corretamente seguido, e o produto da venda do imóvel foi utilizado para abater o débito.

Com efeito, apropriadamente pontuou o i. magistrado sentenciante (*in verbis*): “Na hipótese, tem-se que a parte requerida, após a inadimplência do autor, realizou todos os tramites legais previstos na Lei n.º 9.517/97, com abertura de processo extrajudicial de consolidação da propriedade junto ao Cartório de Registro de Imóveis, conforme se observa da vasta documentação acostada a fls. 79/228. A posse e propriedade do bem quem questão retornou, assim, para as mãos da credora POÁ EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, a qual, em vista em vista dos leilões negativos realizados segundo o artigo 27 da Lei n.º 9.514/97, outorgou ao requerido plena, geral e irrevogável quitação e extinção da dívida, conforme termo de quitação e extinção

de dívida acostado a fls. 83/84. Ou seja, o contrato firmado entre as partes já foi extinto, nos termos da lei específica para o caso, não havendo que se falar em rescisão nos termos da regra genérica prevista no artigo 53 do CDC”.

Logo, não se vislumbra a alegada abusividade ou ilegalidade na retomada do imóvel pela apelada, tendo sido realizada de acordo com a Lei nº 9.514/97. A notificação por edital foi válida (fls. 183/191), uma vez que o apelante não foi localizado por outros meios, como exigido pela legislação. A citação por edital foi regular, não sendo crível, nesse momento, a alegação genérica de que houve falha em sua busca, pois o procedimento adotado foi o que a lei exige, sendo a notificação via edital legítima quando não é possível localizar o devedor.

Assim, a argumentação de que a apelada não convocou o apelante pessoalmente para os leilões não encontra respaldo, uma vez que a notificação nos termos legais, por meio de edital, é suficiente e válida para a comunicação do ato. A apelada, portanto, seguiu todas as normas legais e não houve qualquer irregularidade no procedimento de retomada do imóvel.

Ademais, a alegação de má-fé da apelada, por impedir o apelante de saldar a dívida, não procede. O autor teve oportunidades de regularizar a situação, mas, após várias tentativas de negociação frustradas, a apelada seguiu o procedimento legal para resolver o inadimplemento. A venda do imóvel em leilão foi legítima diante da inadimplência do apelante.

Dessa forma, os argumentos apresentados pelo apelante não têm amparo jurídico, devendo ser mantida a decisão do juízo *a quo*, que corretamente afastou a ilegalidade na retomada do imóvel e a má-fé alegada pelo autor.

Quanto aos juros, não há indícios de abusividade na taxa acordada entre as partes, de 0,9488% ao mês. Embora o apelante argumente que a taxa contratada seja 50% superior à média de mercado, é fundamental ressaltar que o contrato entre as partes obedece à livre negociação, desde que respeitados os limites legais e as condições estabelecidas. No caso, a taxa foi livremente acordada e

está dentro dos parâmetros contratuais, sem qualquer irregularidade.

Nesse sentido:

“APELAÇÕES CÍVEIS. Ação Revisional de Contrato c/c repetição de indébito. Bancários. Sentença de Improcedência. Inconformismo de ambas as Partes. Não acolhimento. Possibilidade de deferimento dos benefícios da Justiça Gratuita. Cerceamento de defesa. Não ocorrência. As provas documentais encartadas nos Autos já se revelavam suficientes à formação da convicção do Douto Magistrado “a quo”. Inexistência de abusividade com relação à taxa de juros pactuada e à capitalização de juros. Legalidade da capitalização e da forma de incidência de juros remuneratórios. Inaplicabilidade do método SAC ou de Gauss ou de que deva incidir a taxa de juros média de Mercado. Contratação de seguros de morte e invalidez permanente (MIP) e de danos físicos no Imóvel (DFI). Consonância com a previsão contida no artigo 5º, inciso IV, da Lei nº 9.514/97 e do artigo 79 da Lei nº 11.977/09. Inexistência de abusividade ou venda casada. Ausência de comprovação de que a Autora tenha sido obrigada a contratar o seguro diretamente com o agente financeiro ou com Seguradora por ele indicada. Decisão bem fundamentada. Ratificação, nos termos do artigo 252, do Regimento Interno. Sentença mantida. RECURSOS NÃO PROVIDOS.” (TJ-SP - AC: 10061946320218260066 SP 1006194-63.2021.8.26.0066, Relator: Penna Machado, Data de Julgamento: 29/11/2022, 14ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 29/11/2022)

“APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO. INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA FIRMADO À LUZ DA LEI 9.514/97. \nJUROS REMUNERATÓRIOS E TAXA DE JUROS PACTUADOS EM PATAMARES PREVISTOS NA LEGISLAÇÃO DE REGÊNCIA. AUSÊNCIA DE ABUSIVIDADE.\nCAPITALIZAÇÃO MENSAL. EXPRESSA PREVISÃO NO CONTRATO. POSSIBILIDADE, FRENTE À PRÓPRIA LEI Nº 9.514/97. AUSÊNCIA DE ILEGALIDADE. NEGARAM PROVIMENTO. UNÂNIME.” (TJ-RS - AC: 50064880220208210008 RS, Relator: Pedro Celso Dal Pra, Data de Julgamento: 12/08/2021, Décima Oitava Câmara Cível, Data de Publicação: 20/08/2021)

Ademais, a alegação de que a aplicação da taxa média do BACEN resultaria em uma parcela menor não leva em conta o contexto e os

parâmetros acordados no contrato, os quais, repisa-se, foram firmados livremente entre as partes. Portanto, a simples diferença em relação à taxa média do mercado não configura, de forma automática, abusividade dos juros, especialmente quando o contrato foi firmado com plena ciência e concordância das partes envolvidas.

Com relação à alegação de ilegalidade na cobrança da taxa de comissão de corretagem, não merece acolhimento, pois a cobrança foi previamente acordada entre as partes e claramente informada ao apelante no momento da negociação. A taxa de corretagem está de acordo com as prerrogativas do contrato de compra e venda, e sua exigência não configura venda casada ou prática abusiva, desde que seja explicitamente acordada e aceita pelo consumidor. A comissão de corretagem é uma prática usual no mercado imobiliário e não representa violação da boa-fé objetiva ou do Código de Defesa do Consumidor quando realizada de forma transparente e com anuência das partes.

Nesse sentido, tem se posicionado a jurisprudência:

*“APELAÇÃO. MEDIAÇÃO. AÇÃO DE COBRANÇA DE COMISSÃO DE CORRETAGEM. RESULTADO ÚTIL COMPROVADO. DISTRATO POSTERIOR. COMISSÃO DEVIDA. CORRETOR CONTRATADO PELOS COMPRADORES. RESPONSABILIDADE DESTES PELO PAGAMENTO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA MANTIDA. RECURSO IMPROVIDO. 1.- Mais do que a mera aproximação, as partes pactuaram, por instrumento contratual o compromisso de compra e venda do imóvel. **O distrato posterior não afeta o direito à corretagem, porque já havia sido realizado o negócio (resultado útil). Deste modo, a corretagem se aperfeiçoou com a conclusão da transação imobiliária, sendo irrelevante posterior distrato.** É isso que se extrai do comando do art. 725 do atual Código Civil, que dispõe ser a remuneração devida ao corretor, desde que tenha conseguido o resultado previsto no contrato de mediação, ainda que o negócio não se efetive em virtude de arrependimento das partes. 2.- O pagamento da comissão incumbe a quem tenha contratado o corretor, não valendo - o que alhures se pretende particularmente na corretagem imobiliária - socorro ao art. 490 do CC/2002, dado que não se está a tratar de despesas com escritura ou tradição da coisa.” (TJ-SP - AC: 00012637220148260650 SP*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

*0001263-72.2014.8.26.0650, Relator: Adilson de Araujo,
Data de Julgamento: 28/05/2019, 31ª Câmara de Direito
Privado, Data de Publicação: 28/05/2019)- destaquei*

No mais, a alegação do apelante de que a apelada obteve lucro indevido com a revenda do imóvel e deve restituir integralmente os valores pagos não procede. A retomada do imóvel seguiu os termos contratuais e a legislação aplicável, sem caracterizar enriquecimento ilícito por parte da apelada. A devolução dos valores pagos deve ser proporcional, pois a resolução do contrato ocorreu devido ao inadimplemento do apelante. A Lei nº 9.514/97 não estabelece a devolução do saldo após a venda do imóvel em leilão, a não ser que haja previsão expressa no contrato ou saldo remanescente após a quitação da dívida, o que não é o caso dos autos. Ademais, a venda do imóvel foi realizada para saldar a dívida, conforme o contrato, não configurando enriquecimento ilícito. A inadimplência do apelante foi o motivo da retomada do imóvel, e não há elementos que comprovem conduta abusiva ou ilegal da apelada que justifiquem a reparação por danos morais.

Destarte, deu correta solução à lide o i. magistrado *a quo*, razão pela qual a manutenção da r. sentença, por seus próprios e acertados fundamentos é medida que se impõe.

Para evitar a oposição desnecessária de embargos de declaração, cujo cabimento, de acordo com o princípio da boa-fé processual, deve se limitar à correção de omissão, obscuridade ou contradição no julgado, ressalta-se que não é obrigatória a menção expressa aos dispositivos legais para que se configure o prequestionamento. O essencial é que as questões tenham sido debatidas e decididas, como ocorreu no presente caso. Dessa forma, todos os dispositivos normativos suscitados pelas partes foram analisados e debatidos.

Conforme entendimento consolidado pelo Superior Tribunal de Justiça, "o prequestionamento consiste na apreciação e solução, pelo tribunal de origem, das questões jurídicas relativas à norma apontada como violada, não sendo necessária a citação expressa do dispositivo legal" (REsp nº 155.621/SP, Rel. Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Por fim, em razão da disposição contida no artigo 85, parágrafo 11, do Código de Processo Civil, majoro os honorários advocatícios recursais devidos ao patrono da parte ré, de 10% para 12% do valor atualizado da causa, observada a gratuidade processual concedida à ré, às fls. 230/231.

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO AO RECURSO.**

MARCELLO DO AMARAL PERINO

Relator