



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

Registro: 2025.0000415038

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1059834-15.2017.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes IZILDA CESAR e ALLAN CESAR STURARI, é apelado JABOTICABAL DIÁLOGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª 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 Exmos. Desembargadores SALLES ROSSI (Presidente sem voto), CLARA MARIA ARAÚJO XAVIER E BENEDITO ANTONIO OKUNO.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

Theodoreto Camargo
RELATOR
Assinatura Eletrônica



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

Apelação Cível N° 1059834-15.2017.8.26.0100

Apelantes: Izilda Cesar e Allan Cesar Sturari

Apelado: Jaboticabal Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda

(Voto n° 44,342)

EMENTA: CERCEAMENTO DE DEFESA – INOCORRÊNCIA - DESNECESSIDADE DE PRODUÇÃO DE OUTRAS PROVAS – INTELIGÊNCIA DA REGRA DO PARÁGRAFO ÚNICO DO ART. 370 DO CPC.

- COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – AÇÃO DE REVISÃO CONTRATUAL – FALTA DE INTERESSE DE AGIR SUPERVENIENTE QUE DECORRE DO POSTERIOR AJUIZAMENTO DE AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL EM QUE OS PROMISSÁRIOS COMPRADORES FIRMARAM COMODATO RECONHECENDO O INADIMPLEMENTO DAS PRESTAÇÕES E A REGULARIDADE DA RESCISÃO DA ESCRITURA PÚBLICA DE PROMESSA DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL PELO RITO DA LEI 9.514/97 – “VENIRE CONTRA FACTUM PROPRIUM” - INCIDÊNCIA DO TEMA 1.095 DO STJ EM SEDE DE RECURSOS ESPECIAIS REPETITIVOS – DEVEDORES INADIMPLENTES NOTIFICADOS - CONTRATO REGISTRADO NO FÓLIO REAL – RESCISÃO ADMINISTRATIVA NÃO IMPEDE A RESTITUIÇÃO DOS PAGAMENTOS EFETUADOS PELOS ADQUIRENTES APÓS A TRANSMISSÃO DO IMÓVEL A TERCEIROS, SOB PENA DE ENRIQUECIMENTO ILÍCITO DA VENDEDORA – PRECEDENTES – DEVOLUÇÃO DE 80% DAS IMPORTÂNCIAS PAGAS APURÁVEIS EM SEDE DE LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA - RECURSO PROVIDO EM PARTE.

Cuida-se de apelação interposta contra a r. sentença de fls. 573/576, que julgou extinto o processo n° 1059834-15.2017.8.26.0100, por falta de interesse de agir superveniente (CPC, art. 485, inciso VI do CPC), e julgou improcedentes os pedidos no processo n° 1006567-84.2024.8.26.0100.

Em razão da sucumbência, condenou os autores nas

custas, despesas processuais e honorários advocatícios de 10% do valor atualizado da causa em ambas as demandas.

Irresignados, apelam os requerentes sustentando a ocorrência de cerceamento de defesa porque pleitearam a realização de nova perícia no processo nº 1059834-15.2017.8.26.0100; irregularidade de aplicação de juros compostos no cálculos das prestações e do saldo devedor; seria inaplicável à hipótese a Lei 13.786/2018 porque o contrato fora firmado antes da vigência da Lei do Distrato; não incidência da Lei 9.514/97, pois as incorporadoras não teriam autorização para financiar o imóvel com cláusula de alienação fiduciária no processo nº 1006567-84.2024.8.26.0100; pugnam pela rescisão do contrato e a restituição integral das importâncias pagas; incidência do Código de Defesa do Consumidor ao revés da Lei 9.514/97 (fls. 579/602).

Contrarrazões às fls. 607/628.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

1.- DO RECEBIMENTO DOS RECURSOS - Os apelos são recebidos nos efeitos devolutivo e suspensivo (CPC, art. 1.012, *caput*).

2. - SÍNTESE DAS DEMANDAS - Izilda César e Allan César Sturari ajuizaram ação de revisão contratual (processo nº 1059834-15.2017.8.26.0100) em face de Jaboticabal Empreendimentos Imobiliários SPE. Ltda.

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

sustentando, em resumo, que firmaram em 08.12.2025 a promessa de venda e compra da unidade autônoma descrita e caracterizada na inicial, cujo pagamento no montante de R\$680.000,00 seria feito de forma parcelada.

De acordo com as alegações iniciais, em 20.01.2016 fora lavrada a escritura pública de venda e compra com cláusula de pacto adjeto de alienação fiduciária; o valor da prestação passou de R\$5.972,52 para R\$6.652,12 pelo sistema de amortizações da Tabela Price; alegam a ocorrência de capitalização de juros; juntaram cálculo com a projeção de aumento do saldo devedor de R\$544.000,00 para R\$ 1.069.081,08. Por isso, pleitearam: i) consignação em Juízo das parcelas vincendas; ii) a reemissão de boletos no valor de R\$4.302,62; iii) declaração de nulidade das cláusulas contratuais de reajuste das prestações; iv) substituição da Tabela Price pela Tabela Gauss; v) a restituição das diferenças pagas a mais.

Regularmente citada, a ré contestou (fls. 179/195) e, julgando o processo no estado em que se encontrava, o MM juiz de origem rejeitou os pedidos.

Por meio do v. acórdão (fls. 369/374), esta C. 8ª Câmara de Direito Privado deu provimento ao recurso anulando a sentença com determinação para que fosse realizada perícia contábil; com a baixa dos autos à origem, o MM juiz de primeiro grau determinou a realização de perícia contábil (fls. 389/391), cujo laudo encontra-se às fls. 477/507, seguido de manifestação das partes (fls. 519/522 e 523/527), bem como de

esclarecimentos do perito (fls. 532/535) e posterior manifestação das partes (fls. 539/542 e 546/552).

Ato contínuo, os autores ajuizaram demanda anulatória (Proc. 1006567-84.2024.8.26.0100), em face da ré sustentando, em resumo, que o contrato continha cláusula de pacto de alienação fiduciária; em razão do inadimplemento das prestações, houve a consolidação da propriedade fiduciária em favor da vendedora; afirmaram que a cláusula 6, alínea "f" da escritura pública seria abusiva, uma vez que estipulou não só a perda integral dos pagamentos em favor da requerida, como também a possibilidade de alienar o imóvel, após a desocupação pelos autores. Daí, pleitearam a nulidade da cláusula em comento e a restituição da integralidade dos pagamentos; contestação às fls. 95/122 dos autos apensados.

Por fim, no curso da demanda de revisão contratual (processo nº 1059834-15.2017.8.26.0100), a promitente vendedora informou que as partes firmaram acordo de comodato (fls. 569/570), sobre vindo a r. sentença.

3.- DO PROCESSO Nº 1059834-15.2017.8.26.0100 - A alegação de cerceamento de defesa não se sustenta.

Com efeito, a primeira sentença proferida na demanda foi anulada em virtude do acolhimento da alegação de cerceamento de defesa para realização de prova pericial contábil.

O laudo pericial concluiu pela inexistência de irregularidades na metodologia do cálculo das prestações

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

e do saldo devedor (fls. 477/507), sendo encontrada diferença a menos no valor da prestação paga pelos autores (fls. 504/507).

Além do mais, os apelantes manifestaram-se sobre o laudo (fls. 526/527) e o perito prestou esclarecimentos (fls. 532/535), afigurando-se injustificada a afirmação de que teria havido cerceamento de defesa apenas porque a conclusão da perícia contábil ficou desfavorável à pretensão dos apelantes.

De mais a mais, a irresignação veio desacompanhada do cálculo do valor que entendiam correto, lastreada somente em meras alegações desprovidas de fundamentos.

Ainda que assim não fosse, "Não são abusivos os juros na forma prevista em contrato que obedecem os ditames legais. As operações de comercialização de imóveis com pagamento parcelado, atualmente, poderão ser pactuadas nas mesmas condições permitidas para as entidades autorizadas a operar no SFI (sistema de financiamento imobiliário)' (art. 5º, §2º da Lei n. 9.514/97), dentre tais condições se inserindo, de fato, a 'capitalização dos juros' (art. 5º, III, da Lei n. 9.514/97)" (TJSP, 8ª Câm. Dir. Priv., Ap. 1000494-78.2017.8.26.0153, rel. Des. Salles Rossi, j. 17.03.2021).

Portanto, não há que se falar em cerceamento de defesa e a prova documental carreada aos autos, revelou-se mais do que suficiente para a prolação da sentença, dispensando a produção de outras (CPC, art. 370,



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

parágrafo único).

Por outro lado, correta a sentença ao reconhecer a falta de interesse de agir superveniente dos autores.

A essa conclusão se chega porque os requerentes pretendiam a revisão do contrato fundada no aumento injustificado das mensalidades pelo sistema de amortizações da Tabela Price, assim como na existência de capitalização de juros.

Sucedee, porém, que no curso do processo, a apelada juntou cópia de acordo firmado pelas partes em 08.11.2018, na forma de comodato, cujo documento instruiu a petição inicial do processo nº 1006567-84.2024 (fls. 559/560), ou seja, posterior ao ajuizamento da ação de revisão contratual distribuída em 22.06.2017.

O detido exame do documento infere que os apelantes reconheceram i) a regularidade da escritura pública de compra e venda de imóvel com cláusula de alienação fiduciária; ii) o inadimplemento das prestações; iii) a regularidade da execução da alienação fiduciária pelo rito previsto na Lei 9.514/97; iv) a consolidação da propriedade em favor da requerida; v) a extinção do débito e vi) a vigência do comodato de 01.11.2018 a 31.01.2019.

Como decidido pelo MM juiz de origem na r. sentença às fls. 575: "Em relação a ação principal nº 1059834-15.2017.8.26.0100 há nítida falta de interesse de agir superveniente, por parte dos autores, pois às fls.

559/560, dos autos em apenso de nº 1006567-84.2024.8.26.0100, consta que após o ajuizamento daquela ação, as partes travaram acordo de comodato e outras avenças, devidamente assinado por todos, no qual há reconhecimento expresso dos autores da sua inadimplência e da execução da alienação fiduciária, segundo o rito da Lei 9.514/97, com a consequente consolidação da propriedade em nome da ré, extinguindo-se a dívida e o ônus da alienação, com data expressa de desocupação, reconhecendo os autores, assim, a rescisão do contrato cujo cumprimento revisionado desejavam nesta ação principal, tratando-se de conduta posterior totalmente incompatível com tal pretensão original, que restou, portanto, prejudicada, também em razão da conduta dos autores em ajuizarem a nova ação conexa nº 1006567-84.2024.8.26.0100, em apenso, com pedido de devolução de parcelas pagas, reconhecendo, assim, mais uma vez, a validade da extinção do contrato que inicialmente buscavam revisar”.

4.- DO PROCESSO Nº 1059834-15.2017.8.26.0100 - De saída, diga-se que a improcedência dos pedidos na presente ação não teve como fundamento a Lei 13.786/2018, anterior à promessa de venda e compra de 08.12.2015 e posterior escritura pública lavrada em 20.01.2016

Diferentemente disso, ficou reconhecida a aplicação da Lei 9.514/97, na rescisão da escritura pública firmada com cláusula de pacto de alienação fiduciária.

De acordo com o Tema 1.095 firmado pelo STJ em sede de Recursos Especiais Repetitivos: “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”.

Da leitura atenta da matrícula do imóvel (fls. 60/65) infere-se não só o inadimplemento das prestações, como a regular notificação dos promissários compradores, o que afastava a incidência do Código de Defesa do Consumidor e autorizava a resilição do contrato pela Lei 9.514/97.

De mais a mais, os autores juntaram às fls. 70/71 o instrumento de contrato de comodato firmado com a requerida reconhecendo expressamente o débito, bem como a regularidade da rescisão do contrato pela Lei 9.514/97 e, ainda, a consolidação da propriedade em favor da promitente vendedora.

Logo, pleitear a nulidade da escritura pública de venda e compra da unidade autônoma, bem como voltar-se contra a resilição da compra e venda pelo rito da Lei 9.514/97, afigura-se um autêntico *venire contra factum proprium*.

Como já tive oportunidade de assinalar em sede doutrinária, *“Esse princípio pressupõe incoerência entre o comportamento atual e o anterior, do próprio agente.*

“A expressão ‘traduz o exercício de uma posição

jurídica em contradição com o comportamento anterior; há quebra da regra da boa-fé porque se volta contra as expectativas criadas - em todos, mas especialmente na parte contrária' (cf. AZEVEDO, Antonio Junqueira de. Interpretação do contrato pelo exame da vontade contratual. In. Estudos e pareceres de direito privado. São Paulo: Editora Saraiva, 2004, p. 167).

"Cuida-se, pois, de duas ações, lícitas e sucessivas, uma posterior à outra, que, no entanto, se repelem. Seu fundamento, todavia, não reside na contradição em si, 'mas na proteção da confiança da contraparte, lesada por um comportamento contraditório, posto contrário à sua expectativa de benefício...' (cf. ROSENVALD, Nelson. Dignidade humana e boa-fé no código civil. São Paulo: Ed. Saraiva, 2005, p. 137; CORDEIRO, António Manuel da Rocha e Menezes. Da boa-fé no direito civil. Coimbra: Ed. Almedina, 2007, ps. 753/770).

"Se é verdade que o Direito não pode vedar, de forma absoluta, as contradições das condutas, pois a proibição seria, mais do que uma abstração, um castigo, inibidor das potencialidades das surpresas, do imprevisto na vida humana, 'é verdade, também, que o Direito tem de proteger a boa-fé de quem, como contraparte, confiou no fato primeiro da parte declarante da vontade, e passou a desenvolver a relação negocial, em função da confiança naquela declaração (factum).

"Em decorrência, chega-se a uma afirmação extremamente relevante, é que o princípio visa impedir a supressão do fato próprio, porque isso provocaria uma

iniquidade, pois frustraria a confiança gerada e suas consequências, evidentemente, desde que o confiante tenha desenvolvido atividades, condutas, que não ensejem retorno ao ponto principal' (cf. LOTUFO, Renan. Código civil comentado. 2ª Ed., São Paulo: Ed. Saraiva, 2004, v. I, p. 502).

"Nesses termos, não são todas as expectativas que merecem proteção contra o abuso do direito, mas apenas as expectativas legítimas, ou seja, 'aquelas que, à luz das circunstâncias do caso, estejam devidamente fundadas em atos concretos (e não somente em indícios) praticados pela outra parte, os quais, conhecidos pelo contratante, o fizeram confiar na manutenção da situação assim gerada' (cf. NEGREIROS, Teresa. Teoria do contrato - novos paradigmas. 2ª Ed., Rio de Janeiro-São Paulo-Recife: Ed. Renovar, 2006, p. 147; MIRAGEM, Bruno. Abuso do direito. Rio de Janeiro: Ed. Forense, 2009, ps. 163/164).

"Na medida em que se funda na proteção da confiança, representa limitação do exercício de direitos subjetivos e, como tal, autêntica manifestação do princípio da boa-fé objetiva" (cf. Abuso de direito, In Revista da Academia Paulista de Magistrados, vol. 3, 2009/2010, disponível em http://www.apmbr.com.br/index.php?option=com_content&view=article&id=141).

Fundada na justa expectativa criada pelos autores que reconheceram o inadimplemento das prestações e a resilição da escritura pública pela Lei 9.514/97, a partir do comodato firmado pelas partes.

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

Logo, o pleito de nulidade das cláusulas da escritura pública revelava-se injustificado.

No concernente ao pedido de restituição das importâncias pagas, é fato que não houve licitantes interessados no imóvel, ficando extinta a dívida de acordo com a matrícula do imóvel no fôlio real, sendo o imóvel negociado com terceiros (fls. 60/65).

Contudo, esta situação permite a restituição de valores pagos ao adquirente ao tempo da vigência do contrato, sob pena de enriquecimento sem causa do vendedor.

Consoante precedente desta C. 8ª Câmara de Direito Privado: "Falta de interesse de agir superveniente em relação ao pedido de rescisão dos contratos, que foram resolvidos com alienação dos imóveis em leilão extrajudicial realizado no curso da demanda - Interesse jurídico remanesce em relação ao pedido de restituição parcial das quantias pagas" (Ap. 1003351-64.2017.8.26.0358, rel. Des. Alexandre Coelho, j. 19.02.2019).

Nesse mesmo sentido: "COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - Imóvel - Ação de rescisão de contrato cumulada com restituição de valores - Sentença de parcial procedência do pedido - Inconformismo manifestado pelos autores - Não conhecimento - Deserção caracterizada Inconformismo manifestado pelas rés - Parcial cabimento - Ilegitimidade passiva - Inocorrência - Requerida que integrou a cadeia de fornecimento do bem, devendo responder solidariamente

perante o consumidor - Alegação de que, não havendo saldo remanescente do leilão do imóvel objeto do litígio, não há valor a ser restituído aos requerentes - Descabimento - Percentual de retenção, todavia, que comporta majoração, de 10% para 20% dos valores desembolsados, por se tratar de rescisão por culpa dos adquirentes - Sentença reformada - Recurso dos autores não conhecido Recurso das rés parcialmente provido, com observação" (TJSP, 1ª Câm. Dir. Priv., Ap. 1011911-41.2019.8.26.0320, rel. Des. Rui Cascaldi, j. 26.10.2021).

Assim, fica a ré condenada na devolução de 80% dos pagamentos efetuados pelos autores com correção monetária dos desembolsos e juros de mora de 1% ao mês a partir da citação apuráveis em sede de liquidação de sentença.

5.- DOS HONORÁRIOS RECURSAIS - O sucesso parcial do recurso não permite a majoração da verba prevista no art. 85, § 11 do CPC.

6.- CONCLUSÃO - Daí por que se dá provimento em parte ao recurso.

Theodoreto Camargo
RELATOR
Assinatura Eletrônica