



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000422040

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1004282-70.2019.8.26.0108, da Comarca de Cajamar, em que são apelantes/apelados GILBERTO FREITAS DA SILVA e LARISSA FERRAZ FREITAS PINTO, é apelado/apelante MASA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 35ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso da ré. Julgaram prejudicado o recurso dos autores. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ANA MARIA BALDY (Presidente sem voto), FLAVIO ABRAMOVICI E MOURÃO NETO.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

MARRONE SAMPAIO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1004282-70.2019.8.26.0108

Apelantes/Apelados: Gilberto Freitas da Silva e Larissa Ferraz Freitas Pinto

Apelada/Apelante: Masa Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Comarca: Cajamar

Voto nº 622

Apelação cível. Contrato de compra e venda com pacto adjeto de alienação fiduciária. Determinação, pelo C. STJ, de retorno dos autos para reapreciação da questão à luz da Lei nº 9.514/97, afastando-se as disposições consumeristas.

Lei nº 9.514/97. Previsão específica. Afastamento do direito de restituição imediata (art. 53, CDC). Quebra antecipada do contrato. Observância dos artigos 26 e 27, § 4º, da Lei nº 9.514/97. Sentença modificada. Apelação da ré provida e apelação dos autores prejudicada.

Trata-se de determinação do C. Superior Tribunal de Justiça de retorno dos autos ao Tribunal de Justiça, nos seguintes termos: *“Em face do exposto, dou parcial provimento ao recurso especial, determinando o retorno dos autos ao Tribunal de origem, para que, diante de sua atribuição exclusiva quanto à análise de cláusulas contratuais, fatos e provas, profira novo acórdão, considerando afastada a incidência do artigo 53 do Código de Defesa do Consumidor e válidas as regras previstas na Lei 9.514/97, nos termos da jurisprudência acima estampada”* (fls. 635/646).

Termo de transferência de relatoria (fl. 649).

Sem oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Como já relatado, trata-se de apelações interpostas pelos autores e pela ré em face de sentença que julgou parcialmente procedentes os pedidos

formulados para declarar a rescisão do contrato de promessa de compra e venda com pacto de alienação fiduciária e determinar à ré a devolução do montante de 80% dos valores já pagos pelos requerentes, com os devidos acréscimos legais (fls. 380/383).

Ato contínuo, interpostas apelações, os autos subiram ao Tribunal, ao que foi proferido o acórdão de fls. 480/486, com provimento do recurso dos autores e parcial provimento do recurso das rés, nos exatos termos: *“Deste modo, a r. sentença parcial comporta modificação, a fim de condenar a ré a arcar exclusivamente com o ônus da sucumbência, e aumentar o percentual de retenção para 25% dos valores pagos”* (fls. 480/486).

Na sequência, sobreveio despacho de fl. 550, determinando-se a suspensão do processo até o julgamento final da controvérsia pelo C. STJ, diante da afetação levada a efeito nos recursos especiais nº 1891498/SP e nº 1894504/SP.

Após o julgamento da temática, determinou-se o retorno dos autos ao órgão julgador para reapreciação da questão, nos termos do artigo 1.030, inciso II, do Código de Processo Civil (fls. 555/556), cujo resultado foi a manutenção do acórdão (fls. 559/566), objeto do recurso especial que ora se cumpre.

É em face desse último acórdão que se passa a apreciar a demanda posta em análise à luz das disposições da Lei nº 9.514/97, afastando-se a aplicabilidade do sistema consumerista, ante a determinação do C. STJ.

Nesse contexto, em razão do afastamento do disposto no artigo 53 do Código de Defesa do Consumidor, de rigor a aplicação do previsto no artigo 27, § 4º, da Lei nº 9.514/97, o qual dispõe:

§ 4º Nos 5 (cinco) dias que se seguirem à venda do imóvel no leilão, o credor entregará ao fiduciante a importância que sobejar, nela compreendido o valor da indenização de benfeitorias, depois de deduzidos os valores da dívida, das despesas e dos encargos de que trata

o § 3º deste artigo, o que importará em recíproca quitação, hipótese em que não se aplica o disposto na parte final do [art. 516 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002](#) (Código Civil). [\(Redação dada pela Lei nº 14.711, de 2023\)](#)

Assim, deve-se afastar a determinação de imediata restituição dos valores pagos pelos autores, com retenção, pela ré, de 25%, e determinar que seja observado o procedimento específico previsto nos artigos 26 e 27 da mencionada lei, ante o desinteresse dos adquirentes à manutenção de contrato com pacto adjeto de alienação fiduciária, em adequação à jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça. A esse respeito:

APELAÇÃO - Interposição de Recurso Especial. Recurso provido. Recurso Especial acolhido, determinando-se, por Venerando Acórdão, novo julgamento da apelação à luz da Lei 9.514/97. Juízo de retratação positivo. Readequação para aplicação do entendimento do Superior Tribunal de Justiça. (TJSP; Apelação Cível 1000604-87.2021.8.26.0654; Relator (a): Flávio Cunha da Silva; Órgão Julgador: 38ª Câmara de Direito Privado; Foro de Vargem Grande Paulista - Vara Única; Data do Julgamento: 06/08/2024; Data de Registro: 06/08/2024)

Tendo havido a análise da temática à luz da Lei nº 9.514/97, com o afastamento do direito de restituição, inverte-se o julgamento da demanda, acarretando-se a improcedência do pedido de restituição das quantias pagas pelos autores, com aplicação do procedimento específico da Lei nº 9.514/97, caracterizada a quebra antecipada do contrato (*anticipatory breach*):

Configura quebra antecipada do contrato o pedido de resolução do contrato de compra e venda com pacto de alienação fiduciária em garantia por desinteresse do adquirente, mesmo que ainda não tenha havido mora no pagamento das prestações. STJ. 3ª Turma. REsp 1.867.209-SP, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, julgado em 08/09/2020 (Info 680).

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL

CIVIL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO DE CONTRATO COM PEDIDO DE RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL (LOTE) GARANTIDA MEDIANTE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. AUSÊNCIA DE CULPA DO VENDEDOR. DESINTERESSE DO ADQUIRENTE.

1. Controvérsia acerca do direito do comprador de imóvel (lote), adquirido mediante compra e venda com pacto adjeto de alienação fiduciária em garantia, pedir a resolução do contrato com devolução dos valores pagos, não por fato imputável à vendedora, mas, em face da insuportabilidade das prestações a que se obrigou.

2. A efetividade da alienação fiduciária de bens imóveis decorre da contundência dimanada da propriedade resolúvel em benefício do credor com a possibilidade de realização extrajudicial do seu crédito.

3. O inadimplemento, referido pelas disposições dos arts. 26 e 27 da Lei 9.514/97, não pode ser interpretado restritivamente à mera não realização do pagamento no tempo, modo e lugar convencionados (mora), devendo ser entendido, também, como o comportamento contrário à manutenção do contrato ou ao direito do credor fiduciário.

4. O pedido de resolução do contrato de compra e venda com pacto de alienação fiduciária em garantia por desinteresse do adquirente, mesmo que ainda não tenha havido mora no pagamento das prestações, configura quebra antecipada do contrato ("anticipatory breach"), decorrendo daí a possibilidade de aplicação do disposto nos 26 e 27 da Lei 9.514/97 para a satisfação da dívida garantida fiduciariamente e devolução do que sobejar ao adquirente.

5. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

Nesse contexto, dá-se provimento ao recurso de apelação interposto pela ré (fls. 397/423) e fica prejudicado o recurso de apelação dos autores (fls. 390/394), o qual se limitava a discorrer sobre os ônus sucumbenciais.

Diante da inversão do julgamento, tem-se por sucumbentes, em maior parte, os autores, razão pela qual deverão arcar com as custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios, arbitrados em 10% do valor atualizado da causa, nos termos do artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

ainda que não expressamente indicados, como forma de se viabilizar o acesso aos Tribunais Superiores.

Ante o exposto, por meu voto, **DÁ-SE PROVIMENTO** ao recurso de apelação da ré, **FICANDO PREJUDICADO** o recurso de apelação dos autores.

MARRONE SAMPAIO
Relator