



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000424525

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1031104-49.2017.8.26.0114, da Comarca de Campinas, em que são apelantes IVANILDE SIMÕES DE ARAUJO e JOSÉ BATISTA DE JESUS ARAUJO, são apelados GOLD SENEGAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA e BANCO RIBEIRÃO PRETO S/A.

ACORDAM, em 2ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores ALVARO PASSOS (Presidente) E JOSÉ JOAQUIM DOS SANTOS.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

JOSÉ CARLOS FERREIRA ALVES
RELATOR
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Apelação Cível nº 1031104-49.2017.8.26.0114

Apelantes: Ivanilde Simões de Araujo

Apelada: Gold Senegal Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda

Comarca: Campinas

MM. Juiz de 1ª Instância: Júnior da Luz Miranda

VOTO nº 52809

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. RESCISÃO CONTRATUAL. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em Exame

1. Apelação contra a r. sentença que julgou improcedentes os pedidos de rescisão contratual, condenando a parte autora ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios. A parte autora alega a aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor para permitir a rescisão contratual e devolução de valores, argumentando sobre a alienação fiduciária e a falta de notificação do leilão.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em determinar se a rescisão contratual deve observar o Código de Defesa do Consumidor ou a Lei nº 9.514/97, que regula a alienação fiduciária.

III. Razões de Decidir

3. O pacto de alienação fiduciária foi regularmente



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

registrado, e a parte autora está inadimplente desde dezembro de 2016.

4. A consolidação da propriedade em favor do credor foi realizada conforme a Lei nº 9.514/97, sendo inaplicável o Código de Defesa do Consumidor, conforme entendimento do STJ no Tema 1095.

IV. Dispositivo

5. Recurso desprovido.

RELATÓRIO.

1. Trata-se de recurso de apelação contra a r. sentença de fls. 381/391, cujo relatório se adota, que julgou improcedentes os pedidos iniciais da ação de rescisão contratual. Condenou a parte autora ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios arbitrados em 10% sobre o valor da causa.

2. Inconformada, insurge-se a parte autora (fls. 394/399). Alega, em síntese, a aplicabilidade das disposições contidas no Código de Defesa do Consumidor, tudo a permitir a rescisão contratual e a devolução de valores no percentual pleiteado na exordial. Argumenta que *“A alienação fiduciária também é uma afronta a jurisprudência até então consolidada. Na alienação fiduciária o adquirente fica apenas com a posse direta enquanto o imóvel é transferido*

ao credor que fica com a posse indireta. Em caso de inadimplemento, o credor notifica e, caso não sejam pagas as parcelas, a propriedade se consolida em nome dele. Na sequência, o imóvel vai a leilão e ninguém compra, esperando o segundo leilão com grande desconto, e essa perda recai só sobre o comprador, que fica com o que sobrar do pagamento da dívida. Muitas vezes o comprador perde parte substancial do preço já pago, ou totalmente como é o caso da Apelante. Com o agravante de não haver em local algum qual foi o valor que foi pago pelo adquirente." Ademais, pontua que não foi notificada do leilão para que pudesse comparecer, não havendo sequer um aviso sobre todos os passos do procedimento. Pede, pois, a reforma da sentença.

3. Contrarrazões (fls. 403/416 e 417/132).

4. A parte autora manifestou-se favorável à realização de acordo e se opôs ao julgamento virtual (fls. 436), mas, após ser instada a se manifestar a respeito da sessão de julgamento presencial, quedou-se inerte e a corré Gold Senegal concordou com o julgamento virtual do recurso (fls. 441). Houve manifestação desfavorável da corré Gold Senegal para tentativa de conciliação entre as partes (fls. 441).

FUNDAMENTOS.

5. O recurso não prospera.

6. Com efeito, consoante se infere do documento de fls. 155/160, o pacto firmado de alienação fiduciária foi regularmente levado a registro, sendo que os autores estão inadimplentes desde dezembro de 2016, o que foi por eles afirmado na inicial.

7. Tem-se, pois, que o presente caso traz situação em que o deferimento da liminar para suspensão da exigência das parcelas referente ao contrato objeto dos autos se deu aos 06.11.2017 (fls. 93/94) e a constituição do devedor em mora se deu regularmente em 23.08.2017, devidamente levada a registro (fls. 158). Assim, o réu Banco Ribeirão Preto S/A promoveu a consolidação da propriedade em seu favor, estando nas fls. 198/201 a prova de que transcorreu *in albis* o prazo para a parte autora, devedora fiduciante, purgar a mora, nos termos do art. 26 da Lei nº 9.514/97. Inclusive, a citação das rés acerca do ajuizamento da presente ação somente se deu aos 05.01.2018 – fls. 98.

8. Outrossim, como consignado pelo douto julgador singular, *“demonstrou a segunda ré que inclusive já foram realizados os dois leilões públicos, consoante ff. 183-197,*

todavia ambos restaram infrutíferos. Deu-se, então, de pleno direito, a consequência prevista no art. 27, § 5º, da Lei nº9.514/1997 (na redação original, vigente à data da celebração do contrato)."

9. Nesse passo, segundo recente entendimento do Superior Tribunal de Justiça, em sede de julgamento de recurso repetitivo (Tema 1095), restou firmada a seguinte tese:

"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".

10. Desta forma, a respectiva sistemática legal colocou uma pá de cal sobre a controvérsia a respeito da legislação especial aplicável à matéria ora em julgamento. Não deixa dúvida quanto ao descabimento do Código de Defesa do Consumidor, no que tange à rescisão contratual, posto que se volta a prestigiar aquilo que foi livremente pactuado em contrato.

11. Observo que referido julgamento transitou em julgado, Apelação Cível nº 1031104-49.2017.8.26.0114 - Voto nº 52809



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

superada, pois, a tese de não aplicação ao caso concreto.

12. Destarte, na hipótese dos autos, deverá prevalecer a disciplina prevista na Lei nº 9.514/97, valendo ressaltar que diante da inadimplência dos adquirentes, são inaplicáveis os enunciados da Súmula 1 deste Tribunal de Justiça, bem como a Súmula 543, do E. Superior Tribunal de Justiça.

13. De rigor, então, a manutenção da r. sentença.

14. Dou por prequestionada toda a matéria arguida pelas partes, sendo desnecessária a oposição de embargos de declaração apenas para esse fim.

15. Pelo meu voto, pois, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação supra e, com fulcro no art. 85, §11, do Código de Processo Civil, majoro os honorários advocatícios para 12% do valor da causa, observada a gratuidade.

JOSÉ CARLOS FERREIRA ALVES
RELATOR