



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000425129

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1009711-46.2020.8.26.0152, da Comarca de Cotia, em que são apelantes ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DOS LOTES RESIDENCIAIS DOS LOTEAMENTOS TERRA NOBRE e GODOI E GODOI EMPREENDIMENTOS LTDA, é apelada DÉBORA APARECIDA DALMEDICO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Negaram provimento aos recursos. V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

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

São Paulo, 30 de abril de 2025.

JOSÉ CARLOS FERREIRA ALVES

relator

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1009711-46.2020.8.26.0152

Apelantes: Godoi e Godoi Empreendimentos Ltda. e Associação dos Proprietários dos Lotes Residenciais dos Loteamentos Terra Nobre

Apelada: Débora Aparecida Dalmedico

Comarca: Cotia – 2ª Vara Cível

MM. Juiz de 1ª Instância: Rodrigo Aparecido Bueno de Godoy

VOTO nº 52625

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM PACTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. RECURSOS DESPROVIDOS.

I. Caso em Exame:

1. Recursos de apelação interpostos contra sentença que julgou parcialmente procedente ação declaratória de rescisão contratual c.c. indenização, envolvendo contrato de compra e venda com alienação fiduciária. A sentença reconheceu a culpa da autora, declarou a inexigibilidade de prestações e taxas associativas, condenou a ré a devolver valores pagos após retenções legais e determinou a reintegração na posse do imóvel.

II. Questão em Discussão:

2. A questão em discussão consiste em (i) determinar se a rescisão contratual deve seguir o procedimento especial da Lei 9.514/97, conforme Tema 1095 do STJ, e (ii) avaliar a exigibilidade da cobrança de taxa associativa até o trânsito em julgado da sentença.

III. Razões de Decidir:

3. A sentença afastou a aplicação do Tema 1095 do STJ, considerando que a autora não foi regularmente constituída em mora.

4. A jurisprudência consolidou que o pedido de rescisão contratual é direito potestativo do consumidor, permitindo a rescisão mesmo em caso de inadimplemento.

IV. Dispositivo e Tese:

5. Recursos desprovidos.

6. Tese de julgamento: 1. Em contratos de compra e venda com alienação fiduciária, a rescisão pode ser pleiteada pelo comprador inadimplente, sem aplicação do Tema 1095 do STJ, se não houver constituição regular em mora. 2. Rescisão do contrato implica rescisão do vínculo associativo.

Legislação Citada:

Lei nº 9.514/97, art. 26, §1º; CPC, art. 85, §2º e §11.

Jurisprudência Citada:

STJ, REsp nº 1891498/SP, Rel. Min. Marco Buzzi, j. 18.12.2022; TJSP, Apelação Cível nº 1000418-80.2021.8.26.0099, Rel. Des. Francisco Loureiro, j. 08.03.2023; TJSP, Apelação Cível nº 1005734-72.2021.8.26.0229, Rel. Des. Vitor Frederico Kümpel, j. 20.04.2023.

RELATÓRIO.

1. Trata-se de recursos de apelação interpostos contra a r. sentença de fls. 631/639, integrada pela de fls. 694, cujo relatório se adota, que julgou parcialmente procedente a ação declaratória de rescisão contratual c.c. indenização ajuizada por Débora Aparecida

Dalmedico em face de Godoi e Godoi Empreendimentos Ltda., para:

“a) resolver o contrato de compra e venda com alienação fiduciária, reconhecendo a culpa da autora; b) confirmar a tutela antecipada, declarando a inexigibilidade das prestações do preço e cobrança das taxas associativas a partir de dezembro de 2020; c) condenar a corré Godoi e Godoi a devolver o saldo dos valores das parcelas pagas pela autora após as retenções previstas na lei de distrato, na forma da fundamentação, com correção monetária desde cada pagamento calculada pela tabela do E. TJSP, além de juros de mora a contar do trânsito em julgado da sentença, na forma da fundamentação, pela taxa legal de 1% (um por cento) ao mês; d) reintegrar a ré Godói e Godói na posse do imóvel, a partir do momento em que se proceder aos pagamentos previstos no item 'C'”.

Diante da sucumbência recíproca, as custas e despesas processuais devem ser suportadas pelas partes em proporções iguais, ao passo que os honorários serão devidos, na forma do art. 85, § 2º e art. 86, todos do CPC: *“A) pelas rés à parte autora, no valor de 10% (dez por cento) das quantias a serem devolvidas; B) Pela parte autora às rés, no montante de 10% (dez por cento) do valor das retenções”.*

2. A autora opôs embargos de declaração (fls. 642/644), que foram acolhidos para corrigir erro material (fls. 694).

3. Inconformadas, insurgem-se as rés.

4. A Associação dos Proprietários dos Lotes Residenciais dos Loteamentos Terra Nobre (fls. 648/654) alega, em resumo, que, de acordo com o entendimento firmado pelo E. STJ, em sede de recursos repetitivos, Tema 122, tanto o promitente comprador do imóvel – possuidor a qualquer título quanto o proprietário (aquele que tem a propriedade registrada em seu nome junto ao Registro de Imóveis), são responsáveis pelo imóvel tributado. Diz que, enquanto não transitada em julgado a sentença, o comprador é responsável pelo pagamento da taxa, posto que continuará na posse do bem. Pede, pois, a reforma parcial da r. sentença, determinando-se a exigibilidade da cobrança da taxa associativa até o trânsito em julgado da sentença.

5. Godoi e Godoi Empreendimentos Ltda. (fls. 657/690) argumenta, em suma, que o negócio foi aperfeiçoado, ante o registro da escritura de compra e venda, bem como da alienação fiduciária. Diz que, no caso sob exame, a rescisão contratual deve se dar conforme o procedimento especial previsto nos artigos 26 e 27 da Lei 9.514/97. Sustenta que é pacífico o entendimento perante o E. STJ no sentido de que o pedido de resilição por desinteresse do adquirente em contratos como o do presente caso caracteriza inadimplemento e se equipara à mora. Então, caracterizada a mora, de rigor a aplicação do Tema 1095, do STJ. Requer, então, a reforma da r. sentença.

6. Contrarrazões (fls. 697/708 e 709/724).

FUNDAMENTOS.

7. Os recursos não merecem provimento.

8. Trata-se de ação em que a autora, compromissária compradora de imóvel, pretende a resolução contratual, ante insuficiência financeira.

9. A r. sentença, afastando as disposições do Tema 1095, do E. STJ, julgou parcialmente procedente o pedido autoral.

10. Insurge-se a corrê, Godoi, objetivando a reforma do julgado, para o fim de julgar improcedente o pedido, aplicando-se o Tema Repetitivo 1095, do E. STJ.

11. Não obstante, tem-se que o C. Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do Resp. 1891498/SP, publicado aos 18.12.2022, transitado em julgado em 04.12.2023, sob relatoria do Ministro Marco Buzzi, em sede de Recurso Repetitivo nº 1095, fixou a seguinte tese:

“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.”

12. A respectiva ementa do julgado assim consignou:

“RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA - ARTIGO 1.036 E SEQUENTES DO CPC/2015 - TEMÁTICA ACERCA DA PREVALÊNCIA, OU NÃO, DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR NA HIPÓTESE DE RESOLUÇÃO DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL, COM CLÁUSULA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA.

1. Para fins dos arts. 1036 e seguintes do CPC/2015

fixa-se a seguinte tese:

1.1. 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.

2. Caso concreto:

É incontroverso dos autos, inclusive por afirmação dos próprios autores na exordial, o inadimplemento quanto ao pagamento da dívida, tendo ocorrido, ante a não purgação da mora, a consolidação da propriedade em favor da ré, devendo o procedimento seguir o trâmite da legislação especial a qual estabelece o direito dos devedores fiduciários de receber quantias em função do vínculo contratual se, após efetivado o leilão público do imóvel, houver saldo em seu favor.

3. Recurso Especial provido.”

13. A respeito da mora, trata-se de mora *ex persona* e não *ex re*, com a devida vênia a respeitáveis posições divergentes, inclusive do Eminentíssimo Des. Francisco Loureiro, a título de exemplo:

“RESOLUÇÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA COM PACTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. Tema 1095 do STJ. Ação ajuizada pelo comprador, alegando impossibilidade superveniente de pagamento do preço. Garantia real da propriedade fiduciária devidamente constituída pelo registro imobiliário. Inexistência, porém, de notificação para conversão da mora em inadimplemento absoluto e consolidação da propriedade resolúvel nas mãos da credora fiduciária, na forma do art. 26 da L. 9514/98. Impossibilidade de resolução do contrato, que perdeu a sua natureza bilateral. Comprador se tornou devedor fiduciante do saldo parcelado do preço. Garantia real deve ser executada na forma prevista na L. 9514/97, com leilão extrajudicial do imóvel. Impossibilidade de aproveitamento da presente ação de resolução para excussão da garantia, uma vez que não houve até o momento consolidação da propriedade em nome da credora fiduciária. Inteligência da aplicação do Tema 1095 do STJ somente aos casos em que a mora já foi convertida em inadimplemento absoluto e a propriedade se encontra consolidada nas mãos do credor fiduciário, podendo ser levado a leilão extrajudicial. Ação de resolução improcedente. Recurso provido.” (TJSP; Apelação Cível 1000418-80.2021.8.26.0099; Relator (a): Francisco Loureiro; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Bragança Paulista - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento:

08/03/2023; Data de Registro: 08/03/2023).

14. No presente caso concreto, no tocante à inadimplência do devedor fiduciante, temos que a parte autora comprovou estar adimplente até a data da propositura da ação.

15. Frise-se, ainda, que a autora não foi constituída regularmente em mora (ex persona), nos termos do art. 26, §1º da Lei nº 9.514/1997, na medida em que não houve envio regular de notificação nos termos da lei de regência, *in verbis*:

“Art. 26. Vencida e não paga a dívida, no todo ou em parte, e constituídos em mora o devedor e, se for o caso, o terceiro fiduciante, será consolidada, nos termos deste artigo, a propriedade do imóvel em nome do fiduciário.

§1º Para fins do disposto neste artigo, o devedor e, se for o caso, o terceiro fiduciante serão intimados, a requerimento do fiduciário, pelo oficial do registro de imóveis competente, a satisfazer, no prazo de 15 (quinze) dias, a prestação vencida e aquelas que vencerem até a data do pagamento, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive os tributos, as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel e as despesas de cobrança e de intimação. (Redação dada pela Lei nº 14.711, de 2023)”

16. Dessa forma, ausente a necessária e regular notificação, não houve a consolidação da propriedade do imóvel em nome do fiduciário.

17. Pois bem.

18. O compromissário comprador, mesmo inadimplente, pode pleitear a rescisão contratual (Súmula 1 deste E. TJSP), cabendo ao Judiciário apenas equacionar os efeitos desta inevitável rescisão. Assim, não se afigura razoável, em tese, que a parte fique presa aos efeitos de um negócio jurídico que está fadado ao insucesso, sofrendo as consequências da mora em relação a prestações que assume não ter condições e nem interesse de pagar.

19. Viável, pois, a rescisão neste caso concreto.

20. Neste sentido, a jurisprudência pátria consolidou o entendimento de que o pedido de rescisão contratual **se tornou um direito potestativo do consumidor** que, ainda que inadimplente, *"pode pedir a rescisão do contrato e reaver as quantias pagas, admitida a compensação com gastos próprios de administração e propaganda feitos pelo compromissário vendedor, assim como com o valor que se arbitrar pelo tempo de ocupação do bem"* (Súmula 1 deste E. TJSP).

21. Nesse sentido:

APELAÇÃO – COBRANÇA. Réus que possuem parcelas em atraso do contrato de compra e venda de lote firmado entre as partes, as quais chegam ao importe de R\$41.754,46. Suspensão do direito de receber as parcelas vencidas em razão da ordem liminar deferida em Ação

Civil Pública nº 823/98 (000751-92.1998.8.26.0604) da 3ª Vara Cível da Comarca de Sumaré-SP. Sentença de parcial procedência. Irresignação dos Requeridos. AUSÊNCIA DE NOTIFICAÇÃO JUDICIAL OU EXTRAJUDICIAL PARA CONSTITUIÇÃO EM MORA. **Mora ex persona que depende de prévia interpelação.** Juros de mora que devem incidir somente a partir da citação. Recurso provido em parte. (TJSP; Apelação Cível 1005734-72.2021.8.26.0229; Relator (a): Vitor Frederico Kümpel; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Hortolândia - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 20/04/2023; Data de Registro: 20/04/2023) – Destaquei.

Apelação cível. Rescisão de compra e venda. Desistência do comprador. Procedência do pedido, com retenção de 20% dos valores pagos, com correção do desembolso. Inconformismo da requerida. Tema 1095 do C. STJ. **Incidência da lei 9514/97 apenas quando a alienação fiduciária é registrada em cartório e a parte devidamente constituída em mora, o que não ocorreu, segundo informado nos autos.** Portanto, no presente caso, o fato de haver pacto de alienação judiciária não impede a rescisão, com a fixação de percentual de retenção, a luz do CDC. Desistência por parte do comprador é direito potestativo. Retenção segundo entendimento usual da Câmara (20% dos valores pagos). Sentença mantida, com majoração dos honorários de sucumbência. Recurso desprovido. (Apelação Cível nº.:1000740-81.2022.8.26.0094, Rel. Des. Silvério da Silva, 8ª Câmara de Direito Privado, j. aos 12.2.23). Destaquei.

22. O recurso da corré Godoi, portanto, não vinga.
23. Quanto ao recurso da corré, Associação dos Proprietários dos Lotes Residenciais dos Loteamentos Terra Nobre, tem-se que a r. sentença também não merece reparo.
24. Isso porque, havendo a rescisão do contrato de compra e venda, considera-se rescindido, também, o vínculo associativo, certo que a adesão à associação constou do referido contrato.
25. Pelo meu voto, pois, NEGO PROVIMENTO aos recursos, nos termos da fundamentação supra, e, com fulcro no art. 85, §11, do Código de Processo Civil, majoro os honorários advocatícios devidos pelas rés para 12% do valor a ser devolvido.

JOSÉ CARLOS FERREIRA ALVES
RELATOR