



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000431423

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1046617-19.2023.8.26.0576, da Comarca de São José do Rio Preto, em que é apelante SILVANA SIRLEI DE MACEDO, é apelado SPE TERNI NATURE I RIO PRETO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 4ª 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 Desembargadores CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA (Presidente sem voto), ALCIDES LEOPOLDO E MARCIA DALLA DÉA BARONE.

São Paulo, 3 de maio de 2025.

ENIO ZULIANI

Relator

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 94089

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1046617-19.2023.8.26.0576

COMARCA: SÃO JOSÉ DO RIO PRETO

JUIZ / JUÍZA DE 1ª INSTÂNCIA: LUIZ FERNANDO CARDOSO DAL POZ

APELANTE: SILVANA SIRLEI DE MACEDO

APELADO: SPE TERNI NATURE I RIO PRETO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

Rescisão de contrato de venda e compra com garantia fiduciária inscrita na matrícula e com procedimento extrajudicial que gerou a consolidação da propriedade, nos termos do art. 26 da Lei 9514/1997, porque negativos os dois leilões. Inadmissibilidade de incidência do CDC, não existindo proibição de o loteador instituir a alienação para garantir o preço do negócio e risco do investimento. Tema repetitivo 1095. Sentença que afastou a rescisão com devolução de quantia pagas deve prevalecer. Não provimento.

Vistos.

A sentença de fls. 243/245, rejeitou ação de comprador de lote de terreno que questiona a eficácia da alienação fiduciária prevista no contrato celebrado e que foi objeto de registro imobiliário (fls. 115-118). A sentença considerou que o credor fiduciário possui direito prioritário em virtude do inadimplemento do comprador (no caso a recorrente), aplicando a Lei 9514/97, inclusive porque o credor fiduciário esgotou os procedimentos extrajudiciais, não só consolidando a propriedade em seu nome, como declarando quitadas as dívidas da compradora pelo resultado negativo dos leilões.

É o relatório.

A decisão cumpriu os ditames do tema repetitivo 1095,

emanado quando do julgamento do Resp. 1891498 SP, DJ de 19.12.2022, Ministro Marco Buzzi:

*“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”*

Não é possível aplicar o art. 53 da Lei 8078/90 (CDC) até porque houve consolidação e quitação da dívida pelo resultado negativo dos dois leilões (fls. 116). O fato de ter sido instituída a garantia fiduciária em favor da própria credora do preço da aquisição (a empreendedora e também vendedora) não desqualifica o contrato e muito menos indica fraude ou manipulação malicioso do instituto que foi idealizado para segurança dos vendedores. Não existe proibição na Lei 9514/97, sendo que a alienação fiduciária visa garantir o preço contratado pelo investimento que se busca recuperar pela venda em prestações.

Nega-se provimento, majorados os honorários para 15% do valor da causa, nos termos do art. 85, § 11º, do CPC.

ENIO ZULIANI
Relator