



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000440103

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1006838-07.2018.8.26.0132, da Comarca de Catanduva, em que é apelante WILSON AMARAL (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados PARQUE CASA DE MALAGA INCORPORAÇÕES SPE LTDA e BANCO DO BRASIL S/A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 5ª 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 JOÃO BATISTA VILHENA (Presidente sem voto), J.L. MÔNACO DA SILVA E JAMES SIANO.

São Paulo, 6 de maio de 2025.

ERICKSON GAVAZZA MARQUES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO CÍVEL nº 1006838-07.2018.8.26.0132

Ação : RESCISÃO DE CONTRATO C.C. DEVOLUÇÃO DE VALORES

Apelante : WILSON AMARAL

Apelados: BANCO DO BRASIL S/A E PARQUE CASA DE MÁLAGA INCORPORAÇÕES SPE LTDA

VOTO Nº 52032

APELAÇÃO – RESCISÃO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA COM PACTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA – PRETENSÃO AO RETORNO DAS PARTES AO STATUS QUO ANTE – IMPOSSIBILIDADE DIANTE DO REGISTRO DO PACTO NA MATRÍCULA DO IMÓVEL – PREVALÊNCIA DA LEI ESPECIAL Nº 9.514/97 SOBRE A LEI GERAL (CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR) – ENTENDIMENTO CONSOLIDADO NO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA (TEMA 1095) – ADQUIRENTE QUE DEVE SE SUJEITAR ÀS REGRAS DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM CASO DE DISTRATO – SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA MANTIDA – RECURSO NÃO PROVIDO.

Vistos, etc.

Trata-se de ação de rescisão contratual cumulada com devolução de valores, ajuizada por Wilson Amaral contra Banco do Brasil S/A e Parque Casa de Málaga Incorporações SPE Ltda, que a r. sentença de fls. 531/540, cujo relatório ora adotado passa a fazer parte integrante do presente decisum, julgou improcedente, revogando as tutelas de urgência concedidas e condenando a parte autora ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% do valor da causa, que

deverão ser divididos igualitariamente para cada banca do polo passivo, ressalvada a gratuidade concedida.

Os embargos de declaração opostos pelo autor foram rejeitados (fls. 545/546).

Inconformado, apela o autor, alegando, em síntese, que até o momento do ajuizamento da ação, 04/09/2018, o apelante não havia sido constituído em mora via notificação do cartório de registro de imóveis, conforme prevê o art. 26, §§ 1º e 3º da Lei nº 9.514/97, conforme comprova a certidão da matrícula do bem. Aduz que por não estar o apelante constituído em mora e não ter sido consolidada a propriedade fiduciária até o momento da distribuição da ação, a rescisão da avença é medida de rigor, com a incidência de todas as previsões do diploma consumerista, permitindo-se que as partes retornem ao *status quo ante*, como se a contratação nunca houvesse acontecido, isto é, com a devolução dos valores pagos pelo consumidor. Afirma que deve ser declarada a rescisão do contrato particular de promessa de compra e venda em relação à primeira ré-apelada (Parque Casa de Málaga), e do contrato de mútuo fiduciário em relação ao corréu (Banco do Brasil), declarando a inexigibilidade e insubsistência, em definitivo, do saldo devedor em aberto decorrente do contrato de financiamento em favor da parte autora. Assevera que deve ser

condenada a primeira ré-apelada (Parque Casa de Málaga) a restituir em favor da parte autora-apelante o valor de R\$ 26.915,08, quantia essa que deverá ser atualizada e acrescida de juros legais, conforme pedido inicial item “c.2”, autorizando à ré a retenção de 10% do montante, ou então outro percentual que Vossa(s) Excelência(s) entendam por mais justo, bem como condenado o corréu (Banco do Brasil) a restituir em favor da parte autora-apelante o valor de R\$ 22.266,89, quantia que também deverá ser atualizada e acrescida de juros legais, conforme pedido inicial item “c.2.1”, de forma a autorizar à ré a retenção de 10% do montante, ou então outro percentual que Vossa(s) Excelência(s) entendam por mais justo. Pede a reforma da r. sentença.

O recurso está formalmente em ordem.

Os réus apresentaram contrarrazões (fls.557/564 e 565/571).

É o relatório. Passo a decidir.

O ora apelante ajuizou a presente ação, pleiteando a rescisão do Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda, da unidade condominial nº 101, bloco 5, do empreendimento Parque Casa de Málaga, localizado na cidade de Catanduva, SP,

mediante financiamento garantido por alienação fiduciária.

O adquirente admite que não possui mais condições de pagar as parcelas mensais e pugnou pela rescisão do contrato com a devolução dos valores pagos nos termos do disposto no Código de Defesa do Consumidor.

Pois bem. É assente o entendimento do Colendo Superior Tribunal de Justiça, no sentido de que havendo pacto entre as partes com aplicação da Lei nº 9.514/97 (alienação fiduciária), que especifica um procedimento próprio, prevalecem suas disposições especiais ao negócio jurídico em detrimento da legislação comum ou do Código de Defesa do Consumidor.

Especificamente no que tange à discussão acerca deste tipo de contrato, o Colendo Superior Tribunal de Justiça, nos autos do REsp nº 1.894.498/SP, processado sob o rito dos recursos repetitivos, Tema nº 1.095, consolidou 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".

Em outras palavras, vale dizer que para o desfazimento do negócio, após o cumprimento das formalidades previstas na Lei 9.514/97, deve ser promovido leilão público para a alienação do imóvel e os devedores somente receberão eventual saldo remanescente se alcançada a alienação a terceiros com valor suficiente para quitação da dívida.

Isso porque nos contratos firmados com a cláusula de alienação fiduciária, o adquirente transfere a propriedade do imóvel ao credor fiduciária, ficando apenas com a posse, de modo que a simples devolução do bem à vendedora é inviável, tendo em vista o registro na matrícula do imóvel.

Nesse sentido, confira-se:

“AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C. RESTITUIÇÃO DE VALORES – Alienação Fiduciária de Imóvel - Desistência – Reapreciação do feito à luz da tese firmada pela Segunda Seção do STJ no julgamento do REsp nº 1.891.498/SP – Tema 1095 do STJ – Inaplicabilidade do CDC na hipótese de Resolução do Contrato de Compra e Venda de bem imóvel com cláusula de alienação fiduciária em garantia registrada - A existência do pacto de alienação fiduciária obriga a observância da Lei n.

9.514/97 para a rescisão do contrato, ainda que o devedor fiduciante não tenha sido constituído em mora e nem consolidada a propriedade ao credor fiduciário, não admitindo a desistência – Improcedência da ação – Retratação.” (Apelação Cível 1048665-24.2018.8.26.0576; Relator: Alcides Leopoldo; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 25/08/2023)

Cabe acrescentar, que a devolução do saldo remanescente após a leilão decorre de previsão legal e não acarreta a procedência parcial da pretensão, mesmo porque não houve oposição da ré neste sentido.

Para que houvesse essa possibilidade, a compradora deveria quitar seu débito, recuperar a propriedade do imóvel e então devolvê-lo à apelada; mas, se não tem condições para fazê-lo, deve se sujeitar ao procedimento previsto na Lei nº 9.514/97, tal como constou da sentença apelada.

De rigor, portanto, a manutenção da r. sentença.

Por fim, levando-se em conta o trabalho adicional realizado em grau recursal, nos termos do artigo 85, §11, do Código de Processo Civil, majoro os honorários recursais devidos



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

pelo autor apelante para 15% do valor da causa, que deverão ser divididos igualitariamente para cada banca do polo passivo, ressalvada a gratuidade concedida.

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso, nos termos *supra*.

ERICKSON GAVAZZA MARQUES
Relator