



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000439811

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000649-90.2024.8.26.0394, da Comarca de Nova Odessa, em que é apelante/apelado ERICSON CASSU DE OLIVEIRA (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado/apelante LOTEAMENTO JARDIM FLORENÇA SPE 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), ENIO ZULIANI E ALCIDES LEOPOLDO.

São Paulo, 6 de maio de 2025.

VITOR FREDERICO KÜMPEL

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 11086

Apelação Cível nº: 1000649-90.2024.8.26.0394

Apelante/Apelado: Ericson Cassu de Oliveira

Apelado/Apelante: Loteamento Jardim Florença SPE Ltda **Comarca:** Nova Odessa

Juiz (a) Sentenciante: Dr(a). Luiz Gustavo Primon

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. RESCISÃO CONTRATUAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. NEGADO PROVIMENTO.

I. Caso em Exame. Recurso de Apelação interposto pelo autor contra sentença que julgou improcedentes os pedidos de rescisão contratual e restituição de valores pagos por imóvel adquirido. Autor alega atraso na entrega das obras e busca aplicação do Código de Defesa do Consumidor para rescisão e restituição integral dos valores pagos.

II. Questão em Discussão. 2. A questão em discussão consiste em (i) verificar a aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor em contratos de compra e venda de imóvel com alienação fiduciária e (ii) a possibilidade de rescisão contratual e restituição de valores pagos.

III. Razões de Decidir. 3. O STJ, no Tema 1095, decidiu que em contratos de compra e venda de imóvel com alienação fiduciária, a resolução do pacto deve observar a Lei nº 9.514/97, afastando a aplicação do Código de Defesa do Consumidor. 4. No caso concreto, a recorrida registrou a alienação fiduciária, constituiu o autor em mora e consolidou a propriedade fiduciária, conforme previsto na legislação específica, não havendo irregularidade na consolidação da propriedade.

IV. Dispositivo e Tese. 5. Recurso desprovido, mantendo-se a sentença que julgou improcedente o pedido de rescisão contratual e restituição de valores.

Tese de julgamento: 1. A resolução de contratos de compra e venda de imóvel com alienação fiduciária deve observar a Lei nº 9.514/97, afastando a aplicação do Código de Defesa do Consumidor. 2. A consolidação da propriedade em favor do fiduciário, após constituição em mora, é regular e não enseja rescisão contratual.

Vistos.

Trata-se de Recurso de Apelação interposto pelo autor, em razão da sentença que julgou improcedentes as pretensões iniciais, que visavam “(...)

(i) Condenar a ré a RESTITUIR INTEGRALMENTE todas as parcelas pagas pelo

autor referentes à aquisição do lote descrito no contrato objeto desta lide, de uma só vez (Sumula 02 do TJ/SP e Sumula 543 do C. STJ), atualizada monetariamente desde cada desembolso e com juros legais de 1% (um por cento) ao mês, contados desde a citação; ii) Declarar nula a cláusula 9ª do contrato em debate, resultando na condenação da ré a restituir todas as parcelas desembolsadas pelo autor referentes ao IPTU, apuradas em fase de cumprimento de sentença, atualizada monetariamente desde cada desembolso e com juros legais de 1% (um por cento) ao mês, contados desde a citação;”. (fl. 12).

Insurge-se a Apelante (fls. 309/315), ao argumento de que no momento da compra do imóvel, o prazo para conclusão das obras de infraestrutura e entrega não constava de forma clara no contrato de compra e venda, porém na matrícula do loteamento, consta de forma clara que o prazo total para conclusão das obras de infraestrutura seria de 24 (vinte e quatro) meses, contados da data do registro do loteamento, o que não foi cumprido pela apelada.

Afirma que diante do atraso, o recorrente exerceu seu direito de deixar de pagar as parcelas do contrato, e mesmo com seu descumprimento contratual, a recorrida correu para constituir o recorrente em mora e consolidar para si a propriedade do imóvel, deixando o comprador em total desvantagem.

Requeru o reconhecimento da exceção do contrato não cumprido, e, por consequência, a reforma da r. sentença, para o fim de julgar procedentes os pedidos formulados na inicial, para que a rescisão do contrato de compra e venda do imóvel seja rescindido com base no código de defesa do consumidor, sendo a recorrida condenada a restituir, de forma integral, todos os valores pagos pelo recorrente.

Foi interposto recurso adesivo pelo réu (fls. 355/363), buscando a reversão dos benefícios da gratuidade concedidos ao autor/apelado, ao argumento de que os elementos dos autos demonstram a ausência de hipossuficiência financeira do autor/apelado.

Contrarrazões às fls. 322/330.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Inicialmente, relevante fazer a anotação acerca da regular e cuidadosa tramitação do feito em primeiro grau de jurisdição sob a presidência do MM Juiz de Direito Dr(a). Luiz Gustavo Primon.

Cuida-se de Ação de Rescisão Contratual ajuizada pelo adquirente fundada na alegação de atraso na entrega do lote residencial “Lote nº 16, Quadra nº 16, no Residencial Jardim Florença, de 300 m² (trezentos metros quadrados), objeto da matrícula nº 17.427”, adquirido junto ao requerido pelo valor de R\$ 141.592,50, em 13/06/2020.

A r. sentença julgou improcedente o pedido. Logo, a pretensão recursal visa a reforma do julgado sob a tese de inaplicabilidade do tema 1095 do STJ.

Pois bem.

Inicialmente, cumpre reconhecer a inovação recursal no tocante à pretensão de reconhecimento da exceção do contrato não cumprido previsto no art. 476 do Código Civil, apta a justificar a inadimplência do autor.

Por se tratar de tese não debatida em primeiro grau de jurisdição, sob o crivo do contraditório, não há possibilidade de ser conhecida neste momento processual, sob pena de afronta ao duplo grau de jurisdição.

Além disso, indefiro o pedido de revogação da justiça gratuita formulada pelo réu apelado. Não houve comprovação da mudança da situação econômica da parte beneficiária, não configurado enriquecimento apto a revogação da gratuidade processual concedida.

Quanto ao mérito, cediço que o Colendo Superior Tribunal de Justiça decidiu o tema repetitivo 1095, que segundo constou do Resp. 1891498 SP, DJ de 19-12-2022, Ministro Marco Buzzi:

“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”.

Assim, a tese vinculante em questão é aplicável ao caso concreto, pois tal como já observado, nos termos do que foi decidido pelo STJ, na hipótese de inadimplemento do devedor, devidamente constituído em mora, afasta-se a aplicação do Código de Defesa do Consumidor aos contratos de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária que estiverem devidamente registrados em cartório. Nessas hipóteses, a resolução do pacto deverá observar a forma prevista na Lei nº 9.514/97.

No caso em tela, a recorrida procedeu ao registro da alienação fiduciária no Cartório de Imóveis, como se vê às fls. 135/138, constituiu em mora da devedora (fl. 149) e consolidou a propriedade fiduciária em 10/05/2024

(fls. 267/268).

Isso significa que, conforme ficou decidido no julgamento do Tema 1095, o Código de Defesa do Consumidor não deve ser aplicado ao caso, pois presentes todos os elementos mencionados por aquela Corte.

Nesse sentido:

APELAÇÃO CÍVEL Interposição contra sentença que julgou improcedente ação de anulação de atos jurídicos c.c. obrigação de fazer. Benefício da justiça gratuita concedido aos autores. Alienação fiduciária de imóvel que se submete às regras da Lei nº 9.514/97. Intimação por edital, nos termos do artigo 26, § 4º, da Lei nº 9.514/97, diante das diligências infrutíferas para localização dos devedores fiduciários. Consolidação da propriedade do imóvel em nome do fiduciário. Ausência de irregularidade. Alegação de impenhorabilidade do imóvel por se tratar de bem de família. Inaplicabilidade. Ação improcedente. Sentença mantida, com observação. (TJSP; Apelação Cível 1006776-73.2022.8.26.0019; Relator (a): Mario A. Silveira; Órgão Julgador: 33ª Câmara de Direito Privado; Foro de Americana - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29/09/2023; Data de Registro: 29/09/2023)

Nesses termos, de rigor a manutenção do julgado, não havendo que se falar em rescisão do contrato, tendo em vista a consolidação da propriedade em favor da apelante, com a baixa da alienação registrada na matrícula do imóvel e arrematação em leilão judicial por terceiros (fl. 288/290).

Por derradeiro, considerando a existência de precedentes das Cortes Superiores que vêm apontando a necessidade do prequestionamento explícito dos dispositivos legais ou constitucionais supostamente violados, a fim de se evitar eventuais embargos de declaração apenas para tal finalidade, por falta de sua expressa remissão no acórdão, ainda que examinados implicitamente, dou por prequestionados os dispositivos legais e/ou constitucionais suscitados pelas partes.

Por fim, nos termos do artigo 85, § 11 do Código de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Processo Civil, majoro os honorários advocatícios fixados em Primeiro Grau em favor dos patronos do réu no montante de 10% (dez por cento) do valor da causa, para 12% (doze por cento), em vista da natureza e da complexidade da causa, do zelo dos profissionais e do trabalho realizado (artigo 85, § 2º do Código de Processo Civil).

Assim, pelo exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** aos recursos.

VITOR FREDERICO KÜMPEL
Relator(a)
Assinatura Eletrônica