



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2026.0000609652

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000692-31.2025.8.26.0543, da Comarca de Santa Isabel, em que são apelantes BMP MONEY PLUS SOCIEDADE DE CRÉDITO S.A., PICK MONEY COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS S.A. e MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, são apelados CLAUDIO DE SOUZA NASCIMENTO e ELIANA OLIVEIRA DA COSTA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 10ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ELCIO TRUJILLO (Presidente) E COELHO MENDES.

São Paulo, 25 de junho de 2026.

WAGNER CARVALHO LIMA

Relator

Assinatura Eletrônica

Apelação nº 1000692-31.2025.8.26.0543

Relator: WAGNER CARVALHO LIMA

Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado

Apelante: Bmp Money Plus Sociedade de Crédito S.a. e outros

Apelado: Cláudio de Souza Nascimento e outro

Ação: Compra e Venda

Comarca: Foro de Santa Isabel/2ª Vara

Juiz prolator: Cláudia Vilibor Breda

Voto nº 548

DIREITO CIVIL. PROCESSO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CONTRATOS COLIGADOS. CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA SEM REGISTRO. INCIDÊNCIA DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. COMISSÃO DE CORRETAGEM. PRESCRIÇÃO TRIENAL. AMORTIZAÇÃO PROPORCIONAL NAS PARCELAS PAGAS. ENCARGOS DA POSSE. IPTU E TAXA DE CONSERVAÇÃO DE RESPONSABILIDADE DOS ADQUIRENTES. REFORMA PARCIAL DA SENTENÇA.

I. Caso em exame

1. Recursos de apelação interpostos pelas requeridas contra sentença que julgou parcialmente procedente a ação de rescisão contratual para declarar resolvido o compromisso de compra e venda de lote de terreno, com a determinação de restituição de 90% dos valores pagos, excluídas as taxas de conservação, impostos e a comissão de corretagem, esta última fulminada pela prescrição trienal.

II. Questão em discussão

2. A questão em discussão consiste em definir se é viável a rescisão do contrato de compra e venda de imóvel quitado à vista por meio de financiamento bancário garantido por alienação fiduciária de direitos de aquisição sem registro imobiliário, se a pretensão de restituição da comissão de corretagem foi alcançada pela prescrição trienal, e se os encargos da posse (IPTU e taxas de conservação) devem ser suportados pelos adquirentes durante o período em que

estiveram na posse do lote.

III. Razões de decidir

3. A ausência de registro do contrato que serve de título à alienação fiduciária no Registro de Imóveis impede a constituição do direito real de garantia sobre a coisa, com a manutenção do negócio sob a égide obrigacional e o consequente afastamento da incidência do Tema 1.095 do Superior Tribunal de Justiça.

4. A contratação simultânea de Cédula de Crédito Bancário no stand de vendas configura contratos coligados de consumo, o que revela manobra estruturada para afastar o direito de distrato, com a consequente aplicação do Código de Defesa do Consumidor e das Súmulas 543 do Superior Tribunal de Justiça e 1 e 2 deste Tribunal de Justiça.

5. Prescrição trienal da pretensão de devolução da taxa de corretagem decretada de modo correto na origem, em estrita observância ao prazo trienal e à tese firmada pelo Superior Tribunal de Justiça no Tema Repetitivo 938.

6. Os débitos tributários de IPTU, as taxas de conservação e demais contribuições vinculadas ao loteamento fechado, por possuírem natureza *propter rem* ou expressa pactuação, são de exclusiva responsabilidade dos adquirentes durante o período compreendido entre a imissão na posse e a data da concessão da tutela de urgência (09/04/2025), o que afasta a possibilidade de devolução de tais valores.

IV. Dispositivo e tese

7. Recursos de apelação conhecidos e parcialmente providos para excluir do montante a ser devolvido a comissão de corretagem embutida e amortizada proporcionalmente nas parcelas de financiamento pagas.

8. Tese de julgamento: A ausência de registro da alienação fiduciária de direitos aquisitivos impede a constituição do direito real de garantia, aplicando-se as normas do Código de Defesa do Consumidor e autorizando-se a rescisão imotivada do contrato de compra e venda coligado com devolução de 90% das parcelas, ressalvada a prescrição trienal da comissão de corretagem nos termos do Tema 938 do Superior Tribunal de Justiça e a responsabilidade do adquirente pelos tributos e encargos de posse incidentes sobre o lote até a concessão da tutela de urgência.

Trata-se de ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores proposta por Claudio de Sousa Nascimento e Eliana Oliveira da Costa em face de Momentum Empreendimentos Imobiliários Ltda., BMP Money Plus Sociedade de Crédito Direto S.A. e Pick Money Companhia Securitizadora de Crédito (fls. 01/29). Os autores sustentam a impossibilidade de manter o pagamento das parcelas do lote de terreno adquirido (Lote 02, Quadra DQ, do loteamento Terras de Santa Cristina V), cujo preço total foi de R\$ 126.980,81 (fls. 85).

Pleiteiam a devolução de 90% das quantias pagas, sob a incidência do Código de Defesa do Consumidor.

A sentença proferida pelo juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedente o pedido (fls. 558/571). O juízo de origem declarou a rescisão do contrato e condenou as requeridas, de forma solidária, a restituírem 90% dos valores despendidos pelos autores, equivalentes a R\$ 30.685,65, excluída a devolução da taxa de corretagem em razão da prescrição trienal (fls. 570). A decisão de origem afastou a aplicação da Lei nº 9.514/1997 diante da falta de registro da garantia fiduciária na matrícula do lote (fls. 563).

Apenas as requeridas interpuseram recursos de apelação. A corrê BMP (fls. 607/616) suscitou preliminar de ilegitimidade passiva e, no mérito, alegou a impossibilidade de rescisão de contrato quitado por financiamento autônomo, amparada em parecer jurídico (fls. 406/441). As corrés Pick Money (fls. 623/645) e Momentum (fls. 649/675) também recorreram para defender a garantia fiduciária e a total improcedência da demanda. Os autores apresentaram contrarrazões (fls. 679/694) em defesa da sentença de primeiro grau.

Os recursos são tempestivos e preparados.

É o relatório.

Conheço os recursos porque tempestivos e presentes os demais requisitos de admissibilidade.

1. Preliminar de Ilegitimidade Passiva

Em relação à legitimidade passiva das rés e à solidariedade da cadeia de fornecimento, a corrê BMP defendeu sua ilegitimidade com alegação de endosso sem coobrigação (fls. 124/125). Sem razão. O microssistema consumerista impõe a responsabilidade solidária de todos os agentes que participam da cadeia de fornecimento de serviços de consumo (Artigos 7º, parágrafo único, e 25, §1º, do Código de Defesa do Consumidor). A instituição financeira atuou de forma coligada e em parceria comercial direta com a loteadora no stand de vendas para viabilizar o negócio, aplicando-se a teoria da aparência.

Ademais, sobre a discussão de taxas e comissão de corretagem, convém fazer menção distinta ao entendimento fixado pelo Superior Tribunal de Justiça:

TEMA REPETITIVO STJ Tema 938 (SEGUNDA SEÇÃO) [DIREITO CIVIL]: (i) Incidência da prescrição trienal sobre a pretensão de restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem ou de serviço de assistência técnico-imobiliária (SATI), ou atividade congênere (artigo 206, § 3o, IV, CC). (vide REsp n. 1.551.956/SP) (ii) Validade da cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos

contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem; (vide REsp n. 1.599.511/SP) (ii, parte final) Abusividade da cobrança pelo promitente-vendedor do serviço de assessoria técnico-imobiliária (SATI), ou atividade congênere, vinculado à celebração de promessa de compra e venda de imóvel. (vide REsp n. 1.599.511/SP) — Paradigma: REsp 1551956/SP

A comissão de corretagem, no valor de R\$ 7.187,59 (fls. 85), foi contratada na data de assinatura do instrumento, em 03/10/2021 (fls. 93). Ocorre que a presente ação judicial só foi distribuída em 30/03/2025 (fls. 1).

Entre a data de celebração do contrato (03/10/2021) e o ajuizamento da demanda (30/03/2025) transcorreu o lapso temporal de 3 anos, 5 meses e 27 dias.

Desse modo, a sentença de primeiro grau agiu com acerto ao reconhecer a prescrição da comissão de corretagem. Encontra-se prescrita a pretensão de restituição, com a observância do prazo trienal previsto no Artigo 206, §3º, inciso IV, do Código Civil, conforme a tese firmada pelo Superior Tribunal de Justiça no Tema Repetitivo 938, com a correspondente extinção do processo com resolução de mérito quanto a essa parcela.

No entanto, como a corretagem de R\$ 7.187,59 foi financiada na Cédula de Crédito Bancário de R\$ 125.711,00, as 27 parcelas mensais pagas continham a amortização desse encargo na fração de aproximadamente 5,71% de cada prestação. Assim, para dar efetividade à declaração de prescrição da corretagem operada pela sentença, impõe-se abater essa fração proporcional amortizada do montante de devolução das parcelas de financiamento.

2. Limites de Aplicação do Tema 1.095 do STJ e Distinção da CCB

As rés sustentam a impossibilidade de rescisão da compra e venda e da Cédula de Crédito Bancário coligada. Defenderam estar a avença quitada e deve ser observado o rito de leilão extrajudicial previsto na Lei nº 9.514/1997. Invocaram a prevalência da legislação fiduciária especial sobre as normas consumeristas, com amparo no Tema 1.095 do Superior Tribunal de Justiça.

Contudo, a tese das recorrentes não se aplica à hipótese em exame. A incidência do Tema 1.095 do Superior Tribunal de Justiça exige o regular registro do contrato de alienação fiduciária na matrícula do imóvel e a constituição em mora do devedor fiduciante, conforme o procedimento especial. Esse regime especial não se aplica de forma automática às Cédulas de Crédito Bancário de mútuo bancário comum cuja garantia fiduciária de direitos sequer foi registrada no fôlio real.

Sem o indispensável registro do gravame fiduciário, os argumentos de prevalência absoluta da Lei nº 9.514/1997 não encontram amparo jurídico no

caso concreto.

Assim, é a orientação do STJ:

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL C/C PEDIDO DE DEVOLUÇÃO DAS QUANTIAS PAGAS. CLÁUSULA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. AUSÊNCIA DE REGISTRO. GARANTIA NÃO CONSTITUÍDA. VENDA EXTRAJUDICIAL DO BEM. DESNECESSIDADE.

1. Ação ajuizada em 01/08/2017. Recurso especial interposto em 27/05/2019 e concluso ao Gabinete em 03/09/2019. Julgamento: CPC/2015.

2. O propósito recursal consiste em dizer se a previsão de cláusula de alienação fiduciária em garantia em instrumento particular de compra e venda de imóvel impede a resolução do ajuste por iniciativa do adquirente, independentemente da ausência de registro.

3. No ordenamento jurídico brasileiro, coexiste um duplo regime jurídico da propriedade fiduciária: a) o regime jurídico geral do Código Civil, que disciplina a propriedade fiduciária sobre coisas móveis infungíveis, sendo o credor fiduciário qualquer pessoa natural ou jurídica; b) o regime jurídico especial, formado por um conjunto de normas extravagantes, dentre as quais a Lei 9.514/97, que trata da propriedade fiduciária sobre bens imóveis.

4. No regime especial da Lei 9.514/97, o registro do contrato tem natureza constitutiva, sem o qual a propriedade fiduciária e a garantia dela decorrente não se perfazem.

5. Na ausência de registro do contrato que serve de título à propriedade fiduciária no competente Registro de Imóveis, como determina o art. 23 da Lei 9.514/97, não é exigível do adquirente que se submeta ao procedimento de venda extrajudicial do bem para só então receber eventuais diferenças do vendedor.

6. Recurso especial conhecido e não provido.

(REsp n. 1.835.598/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 9/2/2021, DJe de 17/2/2021.)

3. A Cisão entre Relação Obrigacional e o Regime de Garantia Fiduciária na CCB

A controvérsia impõe a distinção teórica entre o plano obrigacional do contrato bancário de mútuo e o plano do direito real de garantia. O contrato de

empréstimo representado pela Cédula de Crédito Bancário situa-se no âmbito puramente obrigacional e pessoal da relação de consumo.

Esse plano é regido pelas regras do Código de Defesa do Consumidor e pela Súmula 297 do Superior Tribunal de Justiça, de modo que se sujeita ao pleno controle judicial de abusividade. A simples previsão acessória de alienação fiduciária não afasta a natureza de consumo do contrato principal de mútuo, sobretudo quando a garantia sequer foi executada. Essa tese de autonomia obrigacional é consolidada na jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, a exemplo do julgamento do AgInt no CC n. 157.020/CE:

AGRAVO INTERNO. CONFLITO POSITIVO DE COMPETÊNCIA. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE CONTRATUAL. CONEXÃO. CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO COM PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. RELAÇÃO OBRIGACIONAL. FORO DE ELEIÇÃO. VALIDADE.

1. O foro da situação de imóvel, previsto no art. 95 do CPC/15, não prevalece diante da cláusula de eleição de foro no contrato de mútuo bancário, quando a garantia prevista no contrato acessório de alienação fiduciária de imóvel sequer foi executada pela instituição financeira.

2. A cláusula de eleição de foro é válida quando inserta em contrato bancário firmado entre duas pessoas jurídicas para implementação de atividade econômica, não havendo comprovação de situação de vulnerabilidade de qualquer das partes.

3 - Agravo interno não provido.

(AgInt no CC n. 157.020/CE, relatora Ministra Nancy Andrighi, Segunda Seção, julgado em 14/5/2019, DJe de 16/5/2019.)

Por outro lado, a constituição da propriedade fiduciária e a eficácia real do gravame dependem do indispensável registro na matrícula imobiliária. A falta de registro da alienação fiduciária obsta o nascimento do direito real de garantia e impede a produção de efeitos reais. Nesse cenário, o vínculo contratual permanece restrito à esfera pessoal e obrigacional entre os contratantes, com a consequente possibilidade de aplicação das normas consumeristas de proteção.

Portanto, a ausência de registro da garantia fiduciária mantém a relação jurídica na esfera puramente pessoal e obrigacional.

4. Coligação Contratual de Consumo e a Legitimidade do Distrato

A assinatura concomitante e no mesmo local do contrato de compra e venda de lote e da Cédula de Crédito Bancário configura contratos coligados de consumo, nos termos do Artigo 54-F do Código de Defesa do Consumidor. A simetria econômica e a dependência funcional entre os ajustes evidenciam que o mútuo foi contratado com o propósito exclusivo de viabilizar a aquisição do lote. A

falta de registro da garantia fiduciária no fôlio real afasta o regime especial de consolidação da propriedade e autoriza o direito ao distrato e à rescisão imotivada do negócio jurídico pelas regras consumeristas.

Desse modo, constatada a coligação de consumo e a ineficácia real da garantia pela falta de registro na matrícula (fls. 563), é de rigor a declaração de rescisão do negócio com a devolução de 90% das parcelas pagas (fls. 570). Todavia, deduz-se do montante a ser restituído a fração proporcional da comissão de corretagem de R\$ 7.187,59 embutida e amortizada nas parcelas de financiamento pagas, na fração de aproximadamente 5,71% de cada prestação, de modo a conferir efetividade à prescrição trienal pronunciada.

5. Das Despesas de Conservação, IPTU e Clube Slim

No que concerne aos encargos vinculados à posse do lote (taxas de conservação, contribuições ao clube Slim e tributos como o IPTU), as rés pleiteiam a reforma do julgado para que tais verbas fiquem sob a responsabilidade exclusiva dos adquirentes durante o período em que mantiveram a posse do lote. Assiste-lhes razão parcial. Os impostos e taxas associativas do loteamento fechado, por possuírem natureza *propter rem* ou estarem amparados em expressa previsão do contrato de compra e venda (fls. 85-87), são de inteira responsabilidade dos adquirentes durante o período compreendido entre a data da contratação (03/10/2021) e a data de concessão da tutela de urgência (09/04/2025), que suspendeu a exigibilidade das obrigações.

A jurisprudência deste Tribunal de Justiça de São Paulo é pacífica no sentido de reconhecer a responsabilidade do adquirente pelos encargos da posse até a efetiva declaração judicial de rescisão ou suspensão da cobrança:

EMENTA: EMBARGOS DE DECLARAÇÃO – COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – RESCISÃO CONTRATUAL – OMISSÃO QUANTO AOS ENCARGOS INCIDENTES SOBRE O IMÓVEL – ACOLHIMENTO SEM EFEITO INFRINGENTE. I. Caso em exame: Embargos de declaração opostos em face de acórdão que, ao prover parcialmente recurso de apelação, fixou o percentual de retenção em 20% dos valores pagos e afastou a taxa de fruição, mas silenciou sobre o pedido subsidiário de dedução de débitos de IPTU, taxas de conservação e outras contribuições incidentes sobre o lote durante o período de posse da adquirente. II. Questão em discussão: A questão em discussão consiste em verificar a ocorrência de omissão no julgado quanto à responsabilidade do promitente comprador pelo pagamento de impostos e taxas associativas vinculadas ao imóvel até a efetiva rescisão contratual, à luz do art. 32-A da Lei nº 6.766/79 e da natureza das obrigações. III. Razões de decidir: Configurada a omissão nos termos do art. 1.022, II, do CPC, o vício deve ser sanado para integrar a decisão. É imperativo o reconhecimento de que os encargos que recaem sobre o bem (IPTU e taxas de

conservação/manutenção), em razão de sua natureza propter rem ou de previsão contratual expressa para a manutenção do loteamento, são de responsabilidade do possuidor direto. A legislação de regência (Lei nº 6.766/79, art. 32-A, IV) autoriza expressamente o desconto de tais valores do montante a ser restituído, sob pena de enriquecimento sem causa da parte adquirente. IV. Dispositivo e tese: Acolhem-se os embargos de declaração, sem efeito infringente, apenas para suprir a omissão e autorizar a dedução, do valor a ser restituído, dos eventuais débitos de IPTU, taxas de conservação, contribuições associativas e sociais incidentes sobre o imóvel no período compreendido entre a imissão na posse e a data da rescisão contratual. Tese jurídica: Na rescisão de compromisso de compra e venda de lote, os débitos de IPTU e taxas associativas/conservação incidentes durante o período de posse são de responsabilidade do adquirente, sendo autorizada a compensação com os valores a serem restituídos. Embargos acolhidos. (TJSP; Embargos de Declaração Cível 1046248-27.2025.8.26.0100; Relator (a): Emerson Sumariva Júnior; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 42ª Vara Cível; Data do Julgamento: 15/03/2026; Data de Registro: 16/03/2026).

Em decorrência desse entendimento, as taxas de conservação, as contribuições ao clube Slim e o imposto predial territorial urbano pagos pelos adquirentes até 09/04/2025 constituem obrigações inerentes à fruição e à posse direta do bem, o que afasta, por conseguinte, a possibilidade de devolução de tais verbas. Convém fazer menção distinta ao precedente proferido por esta Corte de Justiça, o qual chancela a impossibilidade de incluir tais despesas na base de devolução devida ao consumidor:

EMENTA: COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. Lote de terreno. Sentença de parcial procedência. APELAÇÃO. Apelante que alega a possibilidade de rescisão contratual, aplicando-se a cláusula resolutiva, baseada no artigo 32-A da Lei 6.766/79. RESCISÃO CONTRATUAL. Partes que firmaram compromisso de compra e venda referente à lote de terreno. Contrato que vigeu por, aproximadamente, vinte e oito meses até a propositura da ação. Abusividade da Cláusula de rescisão contratual. Possibilidade de rescisão contratual, permitindo-se a retenção de parte dos valores pagos a título de preço. Impossibilidade de fixação de indenização pela fruição do bem, por se tratar de lote de terreno sem edificação. Observação de que, conforme reconhecido na r. sentença, não são considerados para devolução os valores adimplidos a título de taxa de corretagem, IPTU, taxa de conservação e demais contribuições de responsabilidade do adquirente. Sentença mantida. RECURSO DESPROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1007481-22.2022.8.26.0100; Relator (a): Maria Salete Corrêa Dias; Órgão Julgador: 2ª Câmara

de Direito Privado; Foro Central Cível - 31ª Vara Cível; Data do Julgamento: 15/03/2023; Data de Registro: 15/03/2023).

Dessa forma, fica mantida a r. sentença de primeiro grau que afastou a devolução de referidas taxas e despesas de conservação, IPTU e clube Slim. A devolução sequer foi reclamada pelos autores. Outrossim, como as rés não comprovaram a existência de débitos pendentes de tais encargos até a data de 09/04/2025, veda-se a realização de novos descontos ou abatimentos adicionais sobre o percentual de 90% a ser restituído aos autores, com a consequente confirmação da base de cálculo estabelecida na origem. E no valor reclamado pelos autores não estão incluídas aquelas taxas pertinentes ao período da aquisição até a concessão da tutela provisória.

Nesse panorama, constatada a coligação de consumo e a falta de registro da garantia, impõe-se a aplicação das normas protetivas do Código de Defesa do Consumidor. É assegurado aos adquirentes o direito de pleitear a rescisão contratual e obter a restituição parcial dos valores pagos, em parcela única, nos moldes da Súmula 543 do Superior Tribunal de Justiça e das Súmulas 1 e 2 deste Tribunal de Justiça de São Paulo, revelando-se adequada a devolução de 90% das quantias comprovadamente pagas (fls. 570).

6. Dispositivo e Encerramento

A sentença merece parcial reforma. A decisão autoriza o desconto proporcional da comissão de corretagem embutida e amortizada nas parcelas de financiamento pagas, na fração de aproximadamente 5,71% de cada prestação, de modo a conferir efetividade à prescrição pronunciada. No mais, fica mantida a r. sentença de parcial procedência da ação (fls. 558/571), inclusive no tocante aos demais termos fáticos e encargos da posse, os quais continuam sob a responsabilidade exclusiva dos adquirentes, sem direito a devolução.

Em razão do desprovimento dos recursos das rés na maior parte, mantenho os honorários advocatícios sucumbenciais fixados em primeiro grau em desfavor das requeridas.

Ante o exposto, pelo meu voto, **conheço e dou parcial provimento** aos recursos de apelação interpostos pelas requeridas

WAGNER CARVALHO LIMA

Relator