



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2023.0000481634

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000910-21.2022.8.26.0428, da Comarca de Paulínia, em que é apelante INDIARA EMPREENDIMENTOS SPE LTDA, é apelado ROBSON PAZ GOMES.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 6ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Julgaram prejudicado o recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ANA ZOMER (Presidente sem voto), COSTA NETTO E MARCIA MONASSI.

São Paulo, 14 de junho de 2023.

VITO GUGLIELMI
Relator(a)
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO Nº 57.160

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1000910-21.2022.8.26.0428

RELATOR : DESEMBARGADOR VITO GUGLIELMI
 APELANTE : INDIARA EMPREENDIMENTOS SPE LTDA
 APELADO : ROBSON PAZ GOMES
 COMARCA : PAULÍNIA – 2ª VARA JUDICIAL

COMPRA E VENDA. IMÓVEL. RESCISÃO. INADMISSIBILIDADE. CONTRATO DEFINITIVO DE COMPRA E VENDA GARANTIDO POR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. CONTRATO QUE OBEDECE À DISCIPLINA PRÓPRIA. DISCIPLINA GERAL DA MATÉRIA QUE CEDE ANTE O PROCEDIMENTO ESPECIAL ESTABELECIDO PELA LEI N.º 9.514/1997. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA AFASTADA. RECONHECIDA A AUSÊNCIA DE INTERESSE PROCESSUAL DO AUTOR, UMA VEZ QUE O PROVIMENTO BUSCADO NÃO SE LHE RESULTARIA ÚTIL, TAMPOUCO SE AFIGURA, A RIGOR, ADEQUADO. PROCESSO EXTINTO, SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO, PREJUDICADO O EXAME DO RECURSO.

1. Trata-se de recurso de apelação, tempestivo e bem processado, interposto contra sentença que julgou parcialmente procedentes pedidos formulados em ação de rescisão contratual ajuizada por Robson Paz Gomes em face de Indiara Empreendimentos SPE LTDA.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

O autor alegou, basicamente, haver celebrado, em agosto de 2020, contrato de compromisso de compra e venda com a ré, para a aquisição de um imóvel. Contudo, haveria constatado, supervenientemente, a insuportabilidade dos valores do financiamento imobiliário, a acarretar a sua desistência de prosseguir com a aquisição. Postulou, assim, fosse decretada a rescisão do negócio, condenando-se a requerida a lhe restituir a integralidade das quantias pagas.

A doutra magistrada sentenciante (fls. 280/287) julgou parcialmente procedentes os pedidos formulados. Ponderou ser irrelevante, para os fins dos pedidos formulados, a existência de pacto adjeto de alienação fiduciária em garantia do imóvel, tendo em vista que *“o requerente não era inadimplente, vinha efetuando os pagamentos quando da intenção em rescindir o contrato, bem como não há comprovação da constituição em mora do devedor pelo credor fiduciário.”* Assim, decretada a rescisão do contrato – ante a manifesta desistência do adquirente – considerou razoável a retenção, pela vendedora, do percentual de 10% das quantias pagas, fazendo o requerente jus à devolução de 90% dos valores adimplidos.

Inconformada, apela a ré (fls. 359/390), sustentando a improcedência dos pedidos. Diz, em síntese, que o contrato que o demandante pretende rescindir não consubstancia mera promessa de venda e compra de imóvel, mas contrato definitivo – em que foi estabelecida, como garantia, a alienação fiduciária da coisa. Aduz que, presente o pacto adjeto de alienação fiduciária em garantia, o desfazimento do negócio deve-se sujeitar à disciplina específica estabelecida pela Lei 9.514/97. Aponta que o Superior Tribunal de Justiça, no julgamento, pelo rito dos recursos repetitivos, do REsp n.º 1.891.498/SP e do REsp n.º 1.894.504/SP fixou a tese (Tema 1095) de que, precisamente nestas hipóteses, a resolução do pacto deverá observar o regramento próprio da matéria, de que trata o diploma legal referido. Colaciona jurisprudência e conclui pela reforma.

Processado o recurso (fl. 406), vieram aos autos contrarrazões (fls. 409/431).

Não houve oposição ao julgamento virtual.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

É o relatório.

2. Apelo interposto contra sentença que julgou procedentes pedidos formulados em ação de resolução contratual com restituição de quantias pagas proposta pelo apelado em face da ora apelante.

Com prejuízo, todavia, ao próprio conhecimento do recurso interposto pela requerida, tem-se que é caso de extinção do processo, sem resolução do mérito, por ausência de interesse processual do autor.

Ao que se colhe dos autos, as partes celebraram escritura pública de compra e venda do imóvel, com pacto adjeto de alienação fiduciária em garantia, registrada na matrícula do imóvel em janeiro de 2022 (fl. 105).

Sucedo, portanto, que, diante da existência de pacto de alienação fiduciária em garantia, na espécie, haver-se-ia de seguir o procedimento específico instituído por referida lei, não havendo que se cogitar da solução usualmente aplicada para a rescisão de contratos de compromisso de compra e venda de imóvel, visto que a regra geral, aqui, cede ante a disciplina específica trazida pela regra especial.

Nesse sentido:

“Contrato de compra e venda de imóvel com alienação fiduciária em garantia. Ação de rescisão contratual c.c. restituição de parcelas pagas. Ação ajuizada pelo comprador inadimplente. Inadmissibilidade. Contrato sujeito à Lei nº 9.514/97. Desfazimento do negócio jurídico que deve observar o disposto nos arts. 26 e 27 da lei de regência. Inaplicabilidade do CDC. Ação extinta sem o julgamento do mérito (art. 269, VI do CPC/1973 – art. 485, IV do CPC/2015). Recurso provido, com observação.”

(TJSP – Apelação n. 1001148-36.2017.8.26.0292 –



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Rel. Des. Alexandre Marcondes – 3ª Câmara de Direito Privado – São José do Rio Preto – j. em 03.10.2017)

“COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. RESCISÃO COM PEDIDO DE RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS. Ação ajuizada pela adquirente de imóvel em face da vendedora que figura como credora fiduciária. Sentença de improcedência. Apelo da autora. Relação entre as partes que é regulada pela escritura de compra e venda com pacto adjeto de alienação fiduciária. Inadimplemento que enseja o leilão público do imóvel nos termos dos arts. 26 e 27 da Lei nº 9.514/97. Inaplicabilidade do disposto no art. 53 do CDC. Precedentes. Sentença mantida. Recurso desprovido.”

(TJSP – Apelação n. 1056513-33.2016.8.26.0576 – Rel. Mary Grün – 7ª Câmara de Direito Privado – São José do Rio Preto – j. em 29.09.2017)

“Recurso redistribuído à Trigésima Câmara Extraordinária de Direito Privado, com base na Resolução n.º 737/2016 e Portaria nº 02/2017. - Contrato particular de escritura de compra e venda de imóvel, com pacto de alienação fiduciária em garantia de pagamento e outras avenças. Caso exige realização de leilão para eventual restituição de valores ao devedor. Hipótese dos autos não se confunde com compromisso de compra e venda. Alienação fiduciária em garantia tem peculiaridades



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

específicas. Observância da Lei n.º 9.514/97. Aplicação dos artigos 26 e 27 do referido diploma legal. Pretensa rescisão sem suporte. Improcedência da ação deve prevalecer. Apelo provido em parte.”

(TJSP – Apelação n. 1034989-87.2015.8.26.0002 – Rel. Des. Natan Zelinschi de Arruda – 30ª Câmara Extraordinária de Direito Privado – São Paulo – j. em 19.09.2017)

Com efeito, a Lei nº 9.514/97 delineou todo o procedimento que deve ser realizado em caso de resolução do contrato garantido por alienação fiduciária, notadamente em virtude do inadimplemento do devedor fiduciante.

Assim, deve ser ele notificado para a purga da mora, no prazo de 15 (quinze) dias, efetuando o pagamento das prestações vencidas e não pagas (art. 26, § 1º). Purgada a mora, a relação obrigacional resta hígida (art. 26, § 5º). Se o devedor não a emenda, porém, o oficial do Registro de Imóveis irá certificar esse fato e promoverá a averbação, na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em nome do fiduciário (§ 7º do art. 26).

Com isso, abre-se a possibilidade de o imóvel ser levado a leilão, nos termos de seu artigo 27, *caput*, que prescreve que *“Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, o fiduciário, no prazo de trinta dias, contados da data do registro de que trata o § 7º do artigo anterior, promoverá público leilão para a alienação do imóvel.”*

Alienado o imóvel, e satisfeito o crédito do credor fiduciário, fará jus o devedor a eventual montante que sobeje, nos termos do artigo 27, § 4º de referido diploma normativo *in verbis*: *“Nos cinco dias que se seguirem à venda do imóvel no leilão, o credor entregará ao devedor a importância que sobejar, considerando-se nela compreendido o valor da indenização de benfeitorias, depois de deduzidos os valores da dívida e das despesas e encargos de que tratam os §§ 2º e 3º, fato esse que importará em recíproca quitação, não se aplicando o disposto na parte final do art. 516 do Código Civil.”*



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Este o procedimento especial a que as partes, voluntariamente, se submeteram, quando da celebração da avença. Não se pode ignorar, simplesmente, a obrigação de garantia assumida pelo devedor fiduciante, ao transferir a propriedade do bem ao credor fiduciário, de forma resolúvel, com fins de garantia de seu crédito.

Esta, aliás, a tese pacificada pelo C. Superior Tribunal de Justiça, na apreciação do Tema 1.095, *in verbis*:

“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.” (STJ. 2ª Seção. REsp 1.891.498-SP, Rel. Min. Marco Buzzi, julgado 26/10/2022 (Recurso Repetitivo – Tema 1095) (Info 755)

Destarte, em resumo, absolutamente descabido o pedido de rescisão do contrato de compra e venda com a consequente restituição de quantias pagas já que, na hipótese, o desfazimento da avença subordina-se, forçosamente, ao procedimento especial previsto na Lei 9.514/1997.

Pois bem. Como cediço, o interesse processual, na acepção mais técnica, se traduz na necessidade de o titular do direito não satisfeito pela via extraprocessual recorrer ao Poder Judiciário para alcançar sua pretensão; desde que o processo se afigure efetivamente útil para esse fim e; bem, que o faça mediante a via procedimental adequada ao resultado almejado – daí as expressões já consagradas: interesse-necessidade, interesse-utilidade e interesse-adequação.

Nessa perspectiva, simplificada, a primeira delas pode ser entendida pela situação em que não se vislumbra a obtenção de solução extraprocessual; a segunda, pela efetiva possibilidade de se atribuir, a partir do provimento judicial pleiteado, eficácia diversa daquela existente quando do ajuizamento da demanda;



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

a terceira, por fim, pela escolha da via processual condizente com a natureza da pretensão.

Na hipótese dos autos, a rescisão contratual nos moldes em que pleiteada pelo demandante não se lhe poderia – ainda que em tese – deferir, dada a inadequação da via eleita para buscar a pretensão deduzida na exordial.

Daí que, havendo rito específico contratualmente estabelecido, a falta interesse de agir do autor em promover a resolução e obter a restituição dos valores por esta via se afigura notadamente inadequada. Deve, antes, submeter-se ao procedimento específico insculpido nos artigos 26 e 27 da Lei n.º 9.514/97 para a resolução do contrato – ao cabo do qual a restituição dependerá, como se sabe, do saldo credor obtido com o leilão.

Como, aliás, venho sempre sustentando em hipóteses análogas, em matéria de contrato, o princípio da boa-fé objetiva, enquanto corolário direto da autonomia da manifestação de vontade das partes, deve ser sempre observado – sob pena de, com base no Código de Defesa do Consumidor, criar-se um verdadeiro direito não escrito e não pactuado, ao sabor das interpretações subjetivas das partes e do próprio Poder Judiciário.

Com base no Código do Consumidor, o que não se deve permitir, e que é bem diferente, é apenas a presença de cláusulas dúbias, omissas ou abusivas; não a previsão expressa, como no caso concreto, de submissão da avença a regime específico, inclusive para sua rescisão, e que foi voluntariamente eleito pelas partes contratantes.

Assim, e em resumo, afastada a r. sentença, de determina-se a extinção do processo, sem resolução do mérito, na forma do artigo 485, inciso VI, do Código de Processo Civil.

Com o resultado, deverá o autor arcar com as custas e despesas processuais, inclusive honorários advocatícios sucumbenciais em favor dos patronos da ré, no percentual de 10% do valor da causa (art. 85, § 2º, CPC), observada a suspensão da exigibilidade da verba para o beneficiário da justiça gratuita (art. 98, § 3 do mesmo diploma).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

3. Nestes termos, de ofício, julga-se extinto o processo, prejudicado o exame do recurso.

Vito Guglielmi

Relator