



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0001259560**

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002330-45.2024.8.26.0152, da Comarca de Cotia, em que são apelantes COTIA 607 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA e SETMA - EMPREENDIMENTOS E INCORPORAÇÕES IMOBILIARIAS SPE LTDA, é apelado JANIEL NASCIMENTO FIDELIS (JUSTIÇA GRATUITA).

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 7ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Deram provimento ao recurso. V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LIA PORTO (Presidente sem voto), MIGUEL BRANDI E PASTORELO KFOURI.

São Paulo, 26 de novembro de 2025.

**LUIZ ANTONIO COSTA**

**Relator**

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto nº 25/62198

Apelação Cível nº 1002330-45.2024.8.26.0152

Comarca: Cotia

Juiz de 1ª Instância: Claudia Guimarães dos Santos

Apelante: Cotia 607 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda e outro

Apelado: Janiel Nascimento Fidelis

Apelação – Ação de Rescisão de Contrato c.c. Restituição de Valores Pagos – Sentença de parcial procedência – Compromisso de compra e venda com pacto adjeto de alienação fiduciária – Rescisão contratual a pedido do comprador inadimplente – Aplicação do Tema 1095 do C. STJ – Compromisso de compra e venda (com alienação fiduciária) devidamente registrado na matrícula do imóvel – Relação entre as partes é de devedores fiduciantes e credores fiduciários – Culpa exclusiva do comprador pela resolução do negócio – Inadimplemento do comprador que enseja a execução extrajudicial, nos termos da Lei nº 9.514/97 – Impossibilidade de se desfazer negócio irrevogável, já consumado e registrado na matrícula, por mero desejo da parte adquirente – Constituição em mora que tem utilidade apenas ao credor fiduciário para possibilitar levar o imóvel, objeto da garantia, à posterior alienação – Inadimplemento antecipado do contrato que se equipara à mora e conduz à aplicação da lei especial – Entendimento do c. STJ – Impossibilidade de rescisão do contrato na forma pretendida pelo comprador – Sentença reformada – Recurso provido.

Recurso de Apelação interposto contra sentença que julgou parcialmente procedente a Ação de Rescisão de Contrato c.c. Restituição de Valores Pagos, “*i. rescindir o contrato celebrado entre as partes; ii. condenar a primeira ré à devolução de 80% dos valores desembolsados pela parte autora, corrigidos monetariamente desde os desembolsos e com juros de mora a contar do trânsito em julgado da sentença, em parcela única;*”.



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Apela a Ré, aduzindo, em síntese, que não concorda com a rescisão do contrato e que deve ser observada a Lei n.º 13.786/2018, exceto se houver Dação em Pagamento, com inversão dos ônus de sucumbência. Defende a impossibilidade de devolução de valores no caso de desfazimento do negócio em razão da inadimplência do devedor. Diz que não deve ser aplicado o Código de Defesa do Consumidor. Afirma que o Tema 1.095 do STJ foi ratificado pelo REsp 1.891.498/SP, devendo ser observada legislação específica na hipótese de rescisão pelo inadimplemento do devedor em contrato com cláusula de alienação fiduciária. Argumenta que eventual devolução deve tomar como base o valor do contrato e da taxa de fruição. Pede a reforma da sentença.

Contrarrazões às fls. 346/354.

Comprovada a tempestividade e o recolhimento do preparo recursal (fls. 340/342), recebo a apelação apenas no efeito devolutivo (art. 1012, V do CPC).

**É o relatório.**

As partes firmaram contrato de compra e venda de bem imóvel com pacto adjeto de alienação fiduciária em garantia, tendo por objeto unidade imobiliária Lote 29, Quadra F, do Empreendimento Comviva Cotia (fls. 26/28), tendo sido averbada na matrícula a alienação fiduciária em 20/07/2023 (fls. 265/266). O Autor pagou parte do preço, porém, por problemas financeiros, não conseguiu arcar com as demais parcelas.



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

O contrato firmado entre as partes contém pacto de alienação fiduciária, no qual a própria vendedora é a credora fiduciária, sendo certo que, como dito, o contrato foi devidamente registrado na matrícula do imóvel em 2023 (fls. 265/266), de modo que houve a transmissão da propriedade e constituição da garantia fiduciária, passando a relação entre os contratantes a ser regulada pela Lei nº 9.514/97.

Na hipótese, o Autor se tornou inadimplente, não tendo purgado a mora constituída durante a tramitação do feito, além de não ter mais interesse em continuar o contrato (culpa exclusiva do comprador), postulando a rescisão da avença por sua responsabilidade.

A Lei nº 9.514/97, que dispôs sobre o Sistema Financeiro Imobiliário e instituiu a alienação fiduciária de coisa imóvel, estabeleceu, nos seus artigos 26 e 27, todo o procedimento para a rescisão do contrato em caso de inadimplemento do comprador e retomada do imóvel pelo credor.

É certo que o fato de existir cláusula de alienação fiduciária em contrato de compra e venda de imóvel, por si só, não garante a prevalência da Lei nº 9.514/97, lei posterior e especial.

No entanto, tal questão (acerca da prevalência ou não da legislação especial), ficou decidida pelo C. STJ, quando do julgamento do REsp nº 1.891.498/SP, sob o rito dos recursos repetitivos (tema



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

1.095), ocasião em que se fixou 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”*.

Assim, nos termos da decisão supra expõe-se os requisitos para a prevalência da Lei nº 9.514/97 sobre o CDC, na hipótese de resolução do contrato de compra e venda de bem imóvel com cláusula de alienação fiduciária em garantia. São eles: registro do contrato no CRI, inadimplemento do comprador e constituição do adquirente em mora na forma prevista nos arts. 26 e 27 da Lei nº 9.514/97.

Ainda que não haja prova da constituição em mora do devedor, tal fato não impede o reconhecimento da impossibilidade do comprador pleitear a rescisão do contrato de compra e venda com cláusula de alienação fiduciária registrada na matrícula (fls. 265/266).

Nessa hipótese, ocorre o inadimplemento antecipado do contrato e desinteresse do comprador na manutenção da relação contratual, autorizando a aplicação do disposto nos artigos 26 e 27 da Lei 9.514/97, de modo que há o retorno da propriedade ao vendedor fiduciário, nos termos do art. 27 da Lei nº 9.514/97, não havendo que se falar em devolução das parcelas pagas, cabendo, após procedimento de expropriação do bem, a entrega do respectivo valor ao comprador.



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Assim, não se aplica ao caso o disposto no artigo 53 do Código de Defesa do Consumidor.

A teoria do inadimplemento antecipado do contrato foi reconhecida pelo C. STJ que entende pela aplicação da sistemática da Lei nº 9514/97 nas hipóteses de rescisão a pedido do comprador, quando o pedido se dá por desistência do comprador e há registro da alienação fiduciária na matrícula (AgInt no REsp n. 1.870.112/SP, Relator: Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, DJ 14.8.2023).

Também é entendimento desta c. Câmara quando a alienação fiduciária foi registrada na matrícula do imóvel, ainda que não tenha havido a notificação do comprador para purgação da mora, cabe a aplicação da lei especial, eis que a notificação para constituição em mora se presta apenas para possibilitar ao credor fiduciário promover posterior alienação do bem.

Nesse sentido:

*“APELAÇÃO. Compra e venda de imóvel. Ação de rescisão contratual. Sentença de parcial procedência. Inconformismo da parte ré. Incidência do Tema 1095 do C. Superior Tribunal de Justiça. Inaplicável à hipótese o Código de Defesa do Consumidor e, sim, os ditames da Lei nº 9.514/97, consoante recente entendimento trazido pelo julgamento dos Embargos de Divergência no REsp nº*



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

*1.866.844/SP. Constituição em mora que tem utilidade apenas ao credor fiduciário para possibilitar levar o imóvel, objeto da garantia, à posterior alienação. Impossibilidade de rescisão na forma pretendida pela autora. Sentença reformada, com readequação da sucumbência. Recurso a que se dá provimento.” (Apelação 1014829-12.2022.8.26.0482; Relator: José Rubens Queiroz Gomes; 7ª Câmara de Direito Privado; D.J. 29/05/2024)*

*“APELAÇÃO CÍVEL – Rescisão de contrato com pedido de restituição de quantias pagas – Autora que adquiriu lote da ré – Compra e venda com pacto adjeto de alienação fiduciária registrado – Demanda a pretexto de não mais ter interesse no negócio – Pretensão de resolver o contrato com a restituição de 90% dos valores pagos – Sentença de parcial procedência – Irresignação da requerida – Tese de necessidade de aplicação da Lei nº 9.514/17, com o consequente afastamento do Código de Defesa do Consumidor – Acolhimento – Compra e venda perfeita e acabada, registrada na matrícula do imóvel – Impossibilidade de se desfazer negócio irretratável, já consumado e registrado na matrícula, por mero desejo da parte adquirente, que em verdade significaria obrigar que a vendedora lhe readquirisse o bem – Inexistência de exceção por inadimplemento da alienante – Aplicação do CDC que não se admite – Inaplicabilidade da tese fixada no Tema 1.095 do C. STJ, que expressamente exclui sua incidência*



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

*nos casos de quebra antecipada, tal como na situação telada – Distinguishing – Quebra antecipada (anticipatory breach), por seu turno, que deve ser equiparada à mora propriamente dita e, da mesma forma, conduz à liquidação pela sistemática da lei especial – Precedentes – Reforma da sentença para julgar improcedente o pedido – RECURSO PROVIDO.” (Apelação 1044925-24.2019.8.26.0576; Relator: Fernando Reverendo Vidal Akaoui; 7ª Câmara de Direito Privado; D.J. 22/05/2024)*

Ressalto que, no caso de inadimplemento dos compradores e inocorrência de purgação da mora, deverá ocorrer a consolidação da propriedade em nome da vendedora e a venda do lote em leilão público para pagamento da dívida contraída e entrega de eventual valor remanescente aos compradores, nos termos do procedimento previsto nos arts. 26 e 27 da Lei 9.514/97.

Destarte, em razão da impossibilidade de rescisão do contrato entabulado entre as partes, a sentença deve ser reformada para julgar improcedente a Ação e extinto o feito com resolução do mérito, nos termos do artigo 487, I do CPC.

Sucumbente, arcará o Autor integralmente com as custas, despesas processuais e honorários advocatícios, estes últimos arbitrados em 11% sobre o valor atualizado da causa, observada a gratuidade concedida (fls. 201).



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Isso posto, pelo meu voto, **dou provimento ao recurso.**

**Luiz Antonio Costa**  
Relator