

Registro: 2022.0000631561

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1007176-40.2019.8.26.0198, da Comarca de Caieiras, em que são apelantes [REDACTED] (JUSTIÇA GRATUITA) e ADRIANA DE SOUZA SILVA [REDACTED] (GRATUITA), são apelados [REDACTED] UPLANSYA SCOPPI S.A. EMPRESAS DE SERVIÇOS E MOBILIÁRIOS LTDA - EMP. IMOB. MONTEIRO, [REDACTED] FENILIN DE MOURA FERREIRA, [REDACTED] DE SOUZA RODRIGUEZ, JOSE EDUARDO [REDACTED] DE MORAES ALVES ASPRINHA, [REDACTED] HADIA DE ALMEIDA [REDACTED].

**ACORDAM**, em 30ª 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 Exmos. Desembargadores ANDRADE NETO (Presidente) E CARLOS RUSSO.

São Paulo, 10 de agosto de 2022.

**LINO MACHADO**  
**RELATOR**  
Assinatura Eletrônica

*DES VIRTUAMENTO DA ALIENACÃO FIDUCIÁRIA*

**Apelação nº 1007176-40.2019.8.26.0198**

**Apelantes:** Wagner Wilson Gazzafali Luiz e Adriana de Lucas Luiz

**Apelados:** Sopolat S/A - Sopol Sp 060 Empreendimentos Imobiliários Ltda; Fmp Imob Monteiro Penicado Ltda; Paulo - Sérgio Machado de Souza Rodriguez; José Flaviano Mattos Assunção Jacy de Moraes Alves Assunção; J&K Casos Seguros S.A.

**Comarca:** Caieiras (2ª Vara)

**Juiz(a):** Daniel Nakao Maibashi

**VOTO N.º 51.905**

Apelação – Ação de rescisão contratual cumulada com declaração de nulidade de consolidação de propriedade e de leilão extrajudicial – Venda e compra de imóvel – Pacto adjeto de alienação fiduciária – Abusividade – Direito à rescisão contratual – Procedência parcial da ação.

A conduta das requeridas em lavrar escritura de compra e venda com pacto adjeto de alienação fiduciária em garantia nada mais é do que uma tentativa de burlar a legislação pátria, como já reconhecido por diversas vezes nesta Corte. – É direito dos compradores pleitear a resolução contratual, ainda que inadimplentes, sendo justa a retenção de parte dos valores para ressarcir as vendedoras pelas despesas que tiveram e terão com a administração e venda do imóvel.

Apelação provida em parte.

Vistos.

A r. sentença de fls. 639/945 julgou improcedente a ação. Em razão da sucumbência, os autores devem arcar com as custas e despesas processuais e honorários advocatícios, fixados em 10% do valor da causa, observado o benefício da gratuidade.

ao réus Empreendimentos Imobiliários Monteiro Penteado Ltda, Urbplan (à época denominada Escopel Desenvolvimento Urbano S/A), José Eduardo Mattos Asprino, Jaci de Moraes Alves Asprino e Paulo Sérgio Machado de Souza Rodrigues. Aduzem que, em razão da correção do valor das parcelas, não conseguiram cumprir a obrigação de pagar, tendo quitado a entrada mais 112 parcelas, restando em aberto o débito de R\$ 44.984,06, atualizado até 23/08/2019. Impugnam a correção monetária, os juros remuneratórios, a taxa de administração e o seguro prestamista, que teriam tornado sua prestação desproporcionalmente excessiva. Alegam também a invalidade da consolidação da propriedade fiduciária e do leilão decorrentes do inadimplemento contratual. Pleiteiam a rescisão do contrato com a restituição de todos os valores pagos, e, subsidiariamente, a declaração de resilição unilateral do contrato, com a devolução de 90% do valor pago, além da declaração de invalidade das cláusulas apontadas como abusivas.

Primeiramente, não se há de falar em cerceamento de defesa, uma vez que inexistia a concreta necessidade de produção de outras provas. Conforme a norma disposta no artigo 370, parágrafo único, do CPC, o juiz indeferirá as diligências inúteis. No caso sob exame a prova era essencialmente documental, e a prova pericial, portanto, desnecessária.

Forçoso se reconhecer a abusividade da conduta das requeridas. Os autores estão na condição de consumidores, e deve ser reconhecida sua condição de hipossuficiência (nos termos do artigo 2º e 3º, do CDC). Frisa-se que o contrato é de adesão, sem que os compradores dos imóveis comercializados pela parte ré possam discutir

as cláusulas.

Aliás, a regra prevista no art. 53, do CDC dispõe que são nulas de pleno direito as cláusulas que estabeleçam a perda total das prestações pagas em benefício do credor. Neste mesmo sentido é a norma disposta pelo art. 51, IV, do CPC que considera nulas de pleno direito as cláusulas que acarretem desvantagem exagerada à parte hipossuficiente.

A conduta das requeridas em lavrar escritura de compra e venda com pacto adjeto de alienação fiduciária em garantia nada mais é do que uma tentativa de burlar a legislação pátria, como já reconhecido por diversas vezes nesta Corte.

Ademais, a existência de pacto adjeto de alienação fiduciária do imóvel não obsta a rescisão do compromisso de compra e venda, sobretudo porque a credora, no caso, se confunde com a fornecedora, o que vincula as duas obrigações.

Os autores pretendem a rescisão contratual com a devolução dos valores pagos, uma vez que não mais desejam a compra do imóvel, afirmando não terem condições financeiras de suportar os pagamentos restantes. Não se pode obrigar alguém a permanecer como comprador de algo que não mais deseja. Isso porque ninguém pode ser obrigado a fazer ou deixar de fazer alguma coisa senão em virtude de lei (art. 5º, II, da CF).

O Superior Tribunal de Justiça firmou o entendimento de que *“Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador integralmente, em caso de culpa exclusiva*

*do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento” - Súmula nº 543, STJ.*

No mesmo sentido dispõe a Súmula 1, desta Corte: “O Compromissário comprador de imóvel, **mesmo inadimplente**, pode pedir a rescisão do contrato e reaver as quantias pagas, admitida a compensação com gastos próprios de administração e propaganda feitos pelo compromissário vendedor, assim como com o valor que se arbitrar pelo tempo de ocupação do bem” – grifo nosso.

Dito isso, considerada a sua desistência e que os autores jamais ocuparam o imóvel, é justa a retenção pelas requeridas de 15% dos valores pagos, além de razoável e suficiente para ressarcir as requeridas pelas despesas que tiveram e terão com a administração e venda do imóvel, e evita o enriquecimento sem causa. Sobre os valores devem incidir correção monetária desde a data de cada desembolso, e juros de mora de 1% ao mês que devem incidir a partir do trânsito em julgado (Resp 1.740.911/DF, STJ).

Tendo em vista que, de acordo com o que se depreende dos autos, já ocorrido o leilão e consolidação da propriedade pelas requeridas, nada mais há para se fazer nesse sentido. De qualquer forma, o terreno seria devolvido a elas, e a procedência parcial dos pedidos com a decretação de resolução do contrato é suficiente para que as partes retornem ao *statu quo ante*, ressalvado o direito de retenção de percentual dos valores, como exposto supra.

Por conseguinte, dou provimento em parte à apelação para julgar parcialmente procedente a ação e determinar a resolução do contrato, devendo a parte requerida proceder à devolução de 85% dos valores pagos aos autores, com correção monetária a partir

de cada desembolso, e juros de mora de 1% ao mês a partir do trânsito em julgado. Em razão da reforma, tendo a parte autora decaído de parte mínima de seu pedido, a sucumbência é integral da parte requerida, devendo esta arcar com as custas e despesas processuais, e honorários advocatícios ao patrono da parte autora, no importe de 12% do valor da condenação, já considerado o trabalho adicional em segundo grau (artigos 85, § 2º, e 86, parágrafo único, do CPC)

**LINO MACHADO**  
**RELATOR**  
Assinatura eletrônica