

# Sem registro do contrato, TJ-GO valida ressarcimento a compradores

14/11/2022

Sem o registro do contrato com alienação fiduciária perante o cartório de imóveis competente, não se caracterizam a propriedade fiduciária e a garantia decorrente.

val-suprunovich/freepik



Compradores de lote pediram rescisão do contrato por falta de informações<sup>val-suprunovich/freepik</sup>

Assim, a 3ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça de Goiás condenou uma incorporadora de imóveis a restituir 90% dos valores pagos pelos compradores de um lote em um contrato que previa alienação fiduciária, mas não foi devidamente registrado.

Os autores firmaram contrato de compra e venda com a empresa para aquisição de um terreno. Eles pagaram o sinal de compra e mais 30 parcelas. Mais tarde, verificaram que várias informações sobre o pacto não foram devidamente apresentadas e, por isso, pediram a rescisão do contrato e a restituição dos valores.

A 1ª Vara Cível, Família, Sucessões, Infância e Juventude de Senador Canedo (GO) declarou o contrato rescindido e determinou à ré a restituição imediata das parcelas quitadas, com abatimento de 10% do total — devido a despesas tributárias, administrativas, multa penal e outros encargos contratuais decorrentes da rescisão provocada pelos autores.

No TJ-GO, o desembargador-relator Gerson Santana Cintra analisou os documentos trazidos aos autos e verificou que o contrato não foi registrado no cartório competente, "não produzindo a avença, por si só, a eficácia da alienação fiduciária".

Com isso, não poderia ser aplicada a [Lei 9.514/1997](#) — que trata do sistema de financiamento imobiliário —, mas, sim, o Código de Defesa do Consumidor, "propiciando-se aos recorridos, na qualidade de promitentes compradores, a rescisão unilateral do contrato".

O magistrado também considerou razoável a retenção de 10% do total, para que a empresa possa renegociar o bem de sua propriedade.

"Não havendo o registro, outro caminho não há a não ser a aplicação do CDC, determinando-se a devolução das parcelas em parcela única, mediante o desconto de uma pequena parte dos valores pagos, a título de multa", esclareceu o advogado **Rafael Rocha Filho**, do escritório Rocha Advogados, que atuou no caso.

**Clique [aqui](#) para ler a decisão**  
**Processo 5654142-19.2021.8.09.0174**

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2022-nov-14/registro-contrato-tj-go-valida-ressarcimento-compradores/>