

## Juíza aplica CDC a distrato de imóvel e ordena devolução de 90% do valor pago

A constituição da propriedade fiduciária de um imóvel só se consolida com o registro do contrato em cartório. Sem isso, o negócio deve observar as regras do [Código de Defesa do Consumidor](#), o que afasta o rito da Lei de Alienação Fiduciária (Lei 9.514/97).

Com essa fundamentação, a juíza Luana Cavalcante de Freitas, da 2ª Vara Cível da Comarca de Aparecida de Goiânia (GO), declarou a rescisão de um contrato de compra e venda e condenou a incorporadora a restituir 90% dos valores pagos pela compradora, em parcela única. Foi autorizada a retenção de apenas 10% do montante.

O ponto central da disputa foi a definição do regime legal aplicável. A incorporadora alegou que o contrato tinha pacto adjeto de alienação fiduciária — cláusula que dá ao credor a propriedade do imóvel até a quitação da dívida, o que facilita a retomada em caso de inadimplência.

Segundo a empresa, a existência do pacto adjeto impediria a rescisão unilateral e a devolução de valores nos moldes do CDC. Ela sustentou que deveria ser aplicada a Lei 9.514/97, que impede a rescisão simples por parte do comprador e pode levar o imóvel a leilão.

A juíza entendeu, contudo, que a empresa não comprovou a regular constituição dessa garantia. Embora tenha apresentado o contrato, a incorporadora não juntou aos autos a certidão de matrícula do imóvel com a averbação da alienação fiduciária.

A decisão aplicou o [Tema 1.095 do Superior Tribunal de Justiça](#). A tese estabeleceu que a resolução nos termos da lei específica exige o registro da garantia. Se não houver registro, prevalece a legislação consumerista.

“A ausência de registro da garantia afasta a aplicação do procedimento específico de rescisão previsto na Lei n. 9.514/97”, afirmou a julgadora.

Ela também aplicou ao caso a [Súmula 543 do STJ](#), que garante a restituição imediata das parcelas.

### Retenção limitada

Ao calcular o montante a ser devolvido, a juíza observou que, embora a rescisão tenha ocorrido por culpa da compradora (desistência), o contrato não previa cláusula penal expressa para essa situação específica. A sentença ressaltou que multas não podem ser presumidas em prejuízo do consumidor.

A incorporadora pedia a retenção de 25% dos valores pagos. No entanto, a juíza fixou o percentual em 10%, considerando-o suficiente para cobrir despesas administrativas e operacionais, alinhando-se à jurisprudência do STJ que admite flutuação entre 10% e 25% em casos sem previsão contratual específica.

Sobre os valores a serem restituídos, foi determinada a correção monetária pelo IPCA desde cada desembolso. Já os juros de mora incidirão apenas a partir do trânsito em julgado, conforme o Tema 1.002 do STJ, pois a rescisão se deu por iniciativa da compradora.

### Pedidos negados

A decisão negou dois pedidos da consumidora. A devolução da comissão de corretagem foi indeferida com base no Tema 938 do STJ, uma vez que o contrato informava o preço total com destaque para esse valor, transferindo validamente a obrigação ao comprador.

O pedido de indenização por danos morais também foi rejeitado. A juíza entendeu que a situação configurou mero dissabor cotidiano e lembrou que foi a própria autora quem deu causa ao rompimento do vínculo contratual.





O advogado **Gabriel Barto** representou a compradora na ação.

Clique [aqui](#) para ler a decisão

**Procedimento Comum Cível 5066842-75.2024.8.09.0011**

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2026-jan-05/juiza-aplica-cdc-a-distrato-de-imovel-e-ordena-devolucao-de-90-do-valor-pago/>