



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000307541

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001236-37.2024.8.26.0322, da Comarca de Lins, em que são apelantes JOELSON FORTUNADO BONJOLO e PATRICIA REBELLO BEATO BONJOLO, são apelados MÁRCIA REGINA MAGRI RODRIGUES e JOÃO RICARDO RODRIGUES CUELLA.

ACORDAM, em 4ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator(a), que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA (Presidente sem voto), ENIO ZULIANI E ALCIDES LEOPOLDO.

São Paulo, 27 de março de 2025.

FATIMA CRISTINA RUPPERT MAZZO

RELATOR

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1001236-37.2024.8.26.0322

Apelantes: Joelson Fortunado Bonjolo e Patricia Rebello Beato Bonjolo

Apelados: Márcia Regina Magri Rodrigues e João Ricardo Rodrigues Cuella

Comarca: Lins

Voto nº 11.041

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RECURSO DESPROVIDO. Sentença que extinguiu o processo sem resolução de mérito por ausência de interesse processual (art. 485, VI, CPC). Notificação premonitória realizada pelo WhatsApp. A cláusula contratual e a Lei 6.766/79 exigem notificação formal dos compradores para constituição em mora, o que não foi cumprido pela notificação via WhatsApp. A jurisprudência do STJ e do TJ-SP reforça a necessidade de notificação formal, não suprida por citação ou mensagens eletrônicas, para rescisão contratual. Sentença mantida. Recurso a que se NEGA PROVIMENTO.

Trata-se de recurso de apelação (fls. 107/117) interposto por Joelson Fortunato Bonjolo e Patrícia Rebello Beato Bonjolo contra a sentença (fls. 94/98) proferida nos autos da Ação Declaratória de Rescisão Contratual c/c Reintegração de Posse proposta por Joelson Fortunato Bonjolo e Patrícia Rebello Beato Bonjolo contra Marcia Regina Magri Rodrigues e João Ricardo Rodrigues Cuella.

A sentença (fls. 94/98), cujo relatório se adota, extinguiu o processo sem resolução de mérito com fundamento no art. 485, IV, do CPC, sob o argumento de não ter havido prévia notificação válida dos devedores para constituí-los em mora, tendo em vista que a única notificação demonstrada pelos autores teria ocorrido através do WhatsApp (fls. 21/23), que é meio excepcional de notificação e insuficiente para constituir o comprador em mora de maneira isolada.

Inconformada, a parte autora interpôs o presente recurso de apelação (fls. 107/117). Alega que: i) enviou notificação extrajudicial de cobrança

em formato PDF através do whatsapp e que não houve impugnação dos requeridos acerca da titularidade do contato enviado; ii) a exigência de notificação por meio de Oficial de Registro de Imóveis para a constituição em mora do devedor prevista no artigo 32, §12º, da Lei 6.766/79, é destinada a imóveis de loteamento urbano e não rural, além de se tratar de previsão obsoleta de uma época em que os meios eletrônicos de comunicação não eram cogentes; iii) os requeridos não negaram o recebimento da notificação, a titularidade do contato telefônico ou mesmo a inadimplência, tendo limitado sua defesa à irregularidade da forma do ato; iv) o art. 240 do CPC prevê que a citação constitui o devedor em mora, o que supriria a ausência de intimação. Por fim, requereu a reforma da sentença para que seja dado provimento aos pedidos iniciais.

Contrarrazões às fls. 124/132.

Houve oposição ao julgamento virtual e pedido de sustentação oral às fls. 155.

É o relatório.

De antemão, observo que o presente recurso preenche os requisitos processuais correlatos, razão pela qual entendo ser caso de seu conhecimento.

No mérito, o recurso não merece ser provido.

A controvérsia devolvida a este Tribunal cinge-se à pretensão da parte autora de reformar a sentença que extinguiu o processo sem resolução de mérito sob o fundamento de que a notificação enviada através do WhatsApp não seria apta a constituir o devedor em mora e ensejar a rescisão do contrato de compra e venda.

Consta dos autos que os apelados adquiriram um lote rural localizado no município de Júlio Mesquita-SP, através do Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel (fls. 15/20) e, segundo relatado pela parte apelante, estariam inadimplentes desde setembro/2024, razão pela qual os vendedores propuseram a presente ação objetivando a rescisão contratual e reintegração de posse em seu favor.

Sobre a possibilidade de rescisão contratual em caso de inadimplência, o contrato celebrado prevê, em sua cláusula 8.1 (fls. 18), que *“considerar-se á rescindido de pleno direito o presente contrato depois de 30(trinta) dias contados a notificação de constituir em mora o comprador (...) notificando, em tal caso, o COMPRADOR por Cartório de Registro Público ou por outro meio idôneo, para, no prazo de 30(trinta) dias, regularizar(em) a sua situação, sob pena de rescisão, conforme prevê a Lei 6.766/79 e demais dispositivos legais aplicáveis.”* (grifo nosso)

Da análise de tal cláusula resulta a compreensão de que as próprias partes reconheceram em contrato a imperatividade da Lei 6.766/79 sobre o caso concreto no que se refere ao inadimplemento e rescisão contratual, pelo que padece de coerência a pretensão genérica da parte apelante de afastar a sua aplicabilidade no tocante à exigência de notificação formal da parte devedora.

Nos termos do art. 32 da Lei n 6.766/1979:

Art. 32. Vencida e não paga a prestação, o contrato será considerado rescindido 30 (trinta) dias depois de constituído em mora o devedor.

§ 1º Para os fins deste artigo o devedor-adquirente será intimado, a requerimento do credor, pelo Oficial do Registro de Imóveis, a satisfazer as prestações vencidas e as que se vencerem até a data do pagamento, os juros convencionados e as custas de intimação.

Não bastasse isso, também o art. 397, parágrafo primeiro aponta para a necessidade de interpelação para constituição da mora *ex persona*:

Art. 397. O inadimplemento da obrigação, positiva e líquida, no seu termo, constitui de pleno direito em mora o devedor.

Parágrafo único. Não havendo termo, a mora se constitui mediante interpelação judicial ou extrajudicial.

Acerca da necessidade de notificação do devedor para constitui-lo em mora em ações de rescisão contratual de imóveis o entendimento jurisprudencial dominante no STJ é no sentido de que:

“[...] qualquer que seja o regime jurídico diante da natureza do objeto (imóvel loteado, não loteado, incorporado), a mora nos compromissos de compra e venda de imóvel, além de ser 'ex persona', por força de expressa disposição normativa acerca da questão, deve ser comprovada pela notificação do devedor, procedimento interpelatório que além de notificar o compromissário comprador inadimplente acerca de sua mora, confere a ele o direito de, no prazo estipulado, purgá-la, interregno a partir do qual, havendo cláusula resolutória expressa, poderá a parte prejudicada considerar rescindido o ajuste” (REsp n. 1.789.863/MS, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 10/8/2021, DJe de 4/10/2021). (grifei)

De acordo com a jurisprudência desta Corte, o desfazimento do contrato de promessa de compra e venda exige a prévia interpelação do devedor para constitui-lo em mora, pois o objetivo da notificação premonitória é permitir ao comprador a oportunidade de purgar a mora e preservar o contrato firmado entre as partes. Precedentes. (EDcl no AgInt no AREsp n. 1.302.229/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 9/3/2020, DJe de 13/3/2020).

No que tange ao modo de realização da notificação para fins de constituição do devedor em mora, apesar de a previsão legal exigir que se realize através do Oficial de Registro de Imóveis, segundo a literalidade do art. 32, § 1º, acima mencionado, é sabido que esse requisito não se mostra absoluto, pois a própria lei prevê expressamente que as intimações e notificações nela previstas ***"deverão ser feitas pessoalmente ao intimado ou notificado, que assinará o comprovante do recebimento, e poderão igualmente ser promovidas por meio dos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da Comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-las"*** (art. 49).

A interpretação que se alcança da leitura conjunta dos arts. 32 e 49 da Lei 6.766/1979 imprime a intenção do legislador de que a notificação seja feita pessoalmente ao devedor, para que tenha ciência inequívoca de sua mora e da consequência que dela resulta (isto é, a resolução do contrato), bem como dos exatos termos para purgação, minimamente o prazo e os valores para pagamento.

Com base nesse pressuposto, não existe impedimento para que a notificação seja feita por outros meios que demonstrem claramente a situação de inadimplência do devedor, com a sua clara compreensão da situação de inadimplência, da possibilidade de rescisão contratual e dos meios hábeis a purgar a mora.

É com esse entendimento que o STJ tem admitido a constituição em mora do devedor, para fins do disposto no art. 32 da Lei n. 6.766/1979, através de intimação por carta remetida pelo correio com aviso de recebimento, em que o recibo tenha sido assinado pelo devedor, de forma a comprovar a sua ciência inequívoca acerca dos termos da inadimplência, em conformidade com o teor do art. 49 dessa lei. (REsp 1.745.407-SP, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 11/05/2021, DJe 14/05/2021).

No que se refere à notificação do devedor através do WhatsApp, todavia, é necessário ponderar que apesar do fato de os meios de comunicação virem se aperfeiçoando com o passar dos anos com crescente preferência pela comunicação eletrônica, para que ela seja admitida para fins de notificações legais deve haver cautela, garantindo que os requisitos legais e contratuais sejam atendidos para assegurar a validade do ato. Em razão das suas peculiaridades, a notificação eletrônica para fins legais ainda é excepcional e, em regra, somente tem lugar quando aliada a outro mecanismo de contato mais formal.

Como bem ponderou o juízo sentenciante (fls. 97/98):

A realização da notificação via WhatsApp, da mesma forma como a notificação realizada por e-mail, ou qualquer meio eletrônico, não se presta a constituir a mora do devedor, se não houve nenhuma outra tentativa de notificação prévia, por se tratar de meio excepcional. Se a notificação é realizada por meio inadequado, não há, portanto, constituição da mora.

No caso concreto, o autor anexou um texto de notificação às fls. 21/22 endereçado apenas à requerida “*Marcia*” que teria sido enviada ao telefone do requerido “*João*” através do Whatsapp conforme captura de tela de fls. 23. Dessa breve constatação verifica-se que está ausente o requisito da pessoalidade, indispensável para conferir validade ao ato. Da captura de tela constante nos autos

sequer é possível apurar se a mensagem foi enviada de fato para o número de telefone constante no contrato, prejudicando a sua legitimidade. i

Aliado a isso, supondo que o documento de fls. 21/22 de fato corresponda àquele que foi enviado através do aplicativo de mensagens (o que tampouco é possível aferir no caso concreto), falta-lhe, ainda, o detalhamento dos valores devidos, sobretudo ante a incidência de atualização monetária, juros e multa contratuais que podem dificultar a apuração do valor global da dívida, o que constitui requisito necessário à notificação a fim de viabilizar a efetiva purgação da mora pelo devedor.

Por fim, acrescente-se que “a citação para a ação de rescisão de promessa de compra e venda não supre a falta de interpelação, que é imprescindível para a constituição em mora do promissário comprador” (STJ-3a Turma, REsp 43.377-RJ, rei. Min. Nilson Naves, j. 9.4.96, DJU 20.5.96, p. 16.702). Neste sentido também é a jurisprudência desta Corte:

EMENTA BEM IMÓVEL PERMUTA AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C. REINTEGRAÇÃO DE POSSE Demanda que atribui inadimplemento contratual ao polo passivo Improcedência decretada Inconformismo Não acolhimento - **Necessidade de notificação prévia para constituição em mora – Interpelação do devedor que constitui condição de procedibilidade da demanda - Notificação premonitória em benefício exclusivo do promitente comprador com vistas a lhe oportunizar a emenda da mora imposta pelo art. 397 do Código Civil e Súmula 76, STJ - Requisito legal indispensável, que não pode ser suprido pela citação dos devedores (tampouco por mensagens através do aplicativo whatsapp)** Providência desatendida Precedentes - Sentença mantida Recurso improvido. (TJ-SP - AC: 10123373320208260477 SP 1012337-33.2020.8.26.0477, Relator: Salles Rossi, Data de Julgamento: 08/06/2022, 8ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 08/06/2022) (grifei)

“Apelação Cível - Rescisão contratual - Inadimplemento da compromissária compradora - **Necessidade de notificação prévia para constituição em mora - Interpelação do devedor**

que constitui condição de procedibilidade da demanda – Notificação premonitória em benefício exclusivo do promitente comprador com vistas a lhe oportunizar a emenda da mora imposta pelo art. 397 do CC - Requisito legal indispensável, que não pode ser suprido pela citação - Exigência que visa evitar o abuso do vendedor, dando ao comprador a oportunidade de purgar a mora, ainda que em atraso, e manter a vigência do contrato - Precedentes jurisprudenciais e incidência da Súmula nº 76 do STJ - Sentença mantida - Recurso improvido. (Apelação nº 2000256-70.2013.8.26.0577, da Comarca de São José dos Campos, rel. Des. José Joaquim dos Santos, 2ª Câmara de Direito Privado, j. em 18/10/2016).”

Pelo exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso e majoro os honorários sucumbenciais ao percentual de 18% sobre o valor atribuído à causa.

Por derradeiro, para fins do artigo 1.025 do Código de Processo Civil, considerando a existência de precedentes das Cortes Superiores que apontam a necessidade do prequestionamento explícito dos dispositivos legais ou constitucionais supostamente violados, a fim de se evitar eventuais embargos de declaração apenas para tal finalidade, por falta de sua expressa remissão no acórdão, ainda que examinados implicitamente, dou por prequestionados os dispositivos legais e/ou constitucionais suscitados pelas partes.

É o voto.

FATIMA CRISTINA RUPPERT MAZZO

Relatora