



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000309533

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000977-24.2022.8.26.0577, da Comarca de São José dos Campos, em que é apelante VINICIUS DA SILVA LADEIRA (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado SPE WGS 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A (REVEL).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 29ª 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 Desembargadores NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente sem voto), CARLOS HENRIQUE MIGUEL TREVISAN E MÁRIO DACCACHE.

São Paulo, 31 de março de 2025.

FABIO TABOSA
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Apelante: Vinicius da Silva Ladeira

Apelada: SPE WGS A 02 Empreendimentos Imobiliários S/A.

Apelação nº 1000977-24.2022.8.26.0577 – 7ª Vara Cível de São José dos Campos

Voto nº 31.082

Compromisso de compra e venda. Demanda de obrigação de fazer para restabelecimento de contrato resolvido por inadimplemento do adquirente. Ré revel. Presunção de veracidade da alegação do autor de falta de envio dos boletos a partir de setembro de 2019. Autor que, todavia, antes disso já estava em mora. Falta de notificação que não se presta a justificar o rompimento por iniciativa dele, autor, ante o inadimplemento das parcelas. Restabelecimento do contrato inviável. Pedido, ademais, inadequado, já que caberia, se o caso, a discussão da validade da resolução unilateral promovida pela vendedora, não propriamente o “restabelecimento” judicial do vínculo contratual. Sentença confirmada quanto a esse aspecto. Direito, de toda forma, do autor, ao recebimento, em reembolso, dos valores adiantados, aplicado sobre eles o percentual de retenção previsto na r. sentença, 20%, que se tem por adequado. Necessidade, além disso, de consideração no montante desembolsado do valor pago a título de entrada. Sentença parcialmente reformada para tal fim. Apelação do autor parcialmente provida.

VISTOS.

A r. sentença de fls. 58/60 julgou parcialmente procedente demanda de obrigação de fazer cumulada com pedidos indenizatórios, tendo por objeto negócio de compromisso de compra e venda de imóvel, ajuizada pelo adquirente em face da vendedora e fundada no alegado descumprimento pela ré do dever de disponibilização de acesso aos boletos de pagamento, bem como omissão em notificá-lo, adquirente, previamente ao cancelamento (sic) do contrato; considerou o MM. Juiz, para tanto, a despeito da revelia da ré e da presunção de veracidade dos fatos alegados, o inadimplemento do autor desde a primeira parcela, com pagamento em atraso somente em 30/8/2019 de parcela vencida em 15/4/2019. Ponderou, outrossim, a inadmissibilidade de se atribuir à ré a falha na emissão do

boletos, tendo em vista o prévio inadimplemento do autor, de todo modo indicando o dever do devedor de diligenciar em caso de não recebimento dos boletos. Em função disso, considerou válida a resolução contratual promovida pela ré, por culpa do autor, rejeitando a pretensão de restabelecimento do contrato já resolvido, mas condenando a ré à restituição dos valores adimplidos pelo autor, com correção monetária de cada desembolso e juros de mora a partir do trânsito em julgado, autorizada a retenção de 20% (vinte por cento) a título de multa contratual.

Apela o autor (fls. 72/76), apontando omissão do julgado em considerar a restituição também do pagamento de R\$ 2.990,00 (dois mil, novecentos e noventa reais) feito a título de entrada. Reitera, outrossim, a falta de sua notificação para o pagamento do débito em atraso antes da resolução contratual promovida pela ré. Insiste ser devido o restabelecimento do contrato, argumentando com a responsabilidade da ré pela falta de pagamento das parcelas, dada a impossibilidade de acesso aos boletos e a inexistência de atendimento em locais físicos em razão da pandemia. Bate-se, em conclusão, pela reforma da r. sentença, com o julgamento de procedência da demanda.

O recurso, que é tempestivo, foi devidamente processado, sem manifestação em contrarrazões da apelada, que é revel, no prazo legal (cf. fl. 82); deixou o apelante, outrossim, de promover o recolhimento do preparo, por ser beneficiário da gratuidade processual.

É o relatório.

Prospera em parte o inconformismo.

Ainda que se reconheça, ante a revelia da ré, a alegada dificuldade do autor de acesso aos boletos a partir de setembro de 2019, o fato é que estava o próprio autor em mora desde momento anterior.

Com efeito, conforme bem apontado na r. sentença, os demonstrativos de fls. 26 e 34 apresentados com a petição inicial, juntados pelo próprio autor, indicam ter ele realizado o pagamento da primeira parcela do financiamento já com quatro meses de atraso, pois o vencimento era 15/4/2019 (fl. 9) e a quitação ocorreu somente em 30/8/2019, indicando ter deixado de pagar as

parcelas vencidas nos meses de março a agosto do mesmo ano.

Assim, por ter incorrido previamente em inadimplemento, e continuar nessa situação quando do advento da dificuldade de obtenção dos boletos, não poderia o adquirente, em sede de contrato bilateral sinalagmático, invocar o posterior descumprimento da parte contrária para pleitear a manutenção do contrato ou a resolução por culpa dessa.

De outra parte, vã a argumentação do autor em torno da falta de notificação da ré quanto ao inadimplemento, antes de promover a resolução do contrato, com cancelamento da cota, nos termos da cláusula sétima (fl. 14), visto que essa falta não justifica seu inadimplemento ou a pretendida manutenção do contrato nessas condições.

De mais a mais, o pedido do autor se mostra flagrantemente equivocado. Se o caso, caberia discutir a validade do ato de resolução praticado pela vendedora, não cogitar de “restabelecimento” judicial de vínculo contratual.

Estabelecidas essas premissas, tem o autor, sem dúvida à restituição parcial do que desembolsou em função do negócio, prestigiado, neste ato, o percentual de retenção de 20%, em favor da ré, aplicado pela r. sentença (cláusula sétima, parágrafo segundo, na fl. 15).

Com razão o autor-apelante, contudo, quanto à omissão da r. sentença em considerar o valor de R\$ 2.990,00 (dois mil, novecentos e noventa reais) pago a título de entrada, conforme indicado no extrato de fl. 39 e não questionado pela ré revel.

Fica, pois, reformada parcialmente a r. sentença para tal fim, sem repercussão nos encargos de sucumbência.

Ante o exposto, **dá-se parcial provimento** ao apelo.

FABIO TABOSA

Relator