



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000347784

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000439-25.2023.8.26.0022, da Comarca de Amparo, em que é apelante URBA 3 LOTEAMENTOS LTDA, são apelados ROGER FERNANDO MOREIRA (JUSTIÇA GRATUITA) e JÚLIA PIEDADE DIONIZIO MOREIRA (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em 10ª 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 JAIR DE SOUZA (Presidente sem voto), JOSÉ APARÍCIO COELHO PRADO NETO E ANGELA MORENO PACHECO DE REZENDE LOPES.

São Paulo, 8 de abril de 2025.

COELHO MENDES
Relator
Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

VOTO Nº: 41.435

APELAÇÃO CÍVEL Nº: 1000439-25.2023.8.26.0022

COMARCA: AMPARO

ORIGEM: 2ª VARA

JUIZ(A) DE 1ª INST.: FABIOLA BRITO DO AMARAL

APTE.: URBA 3 LOTEAMENTOS LTDA

APDOS.: ROGER FERNANDO MOREIRA E OUTRA

COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. Ação ajuizada visando ao depósito dos valores em aberto e afastamento da rescisão contratual. Sentença de procedência. Não comprovada a regular notificação dos compradores para purgação da mora. Inviável a rescisão efetuada pela vendedora.

Recurso desprovido.

Vistos.

Trata-se de apelação interposta contra a r. sentença de fls. 292/294, cujo relatório é adotado, proferida na ação ajuizada por ROGER FERNANDO MOREIRA e JULIA PIEDADE DIONÍSIO MOREIRA contra URBA 3 LOTEAMENTOS LTDA, que julgou procedente o pedido para:

“afastar a recusa do recebimento pelo requerido e com isso, AUTORIZAR que a parte autora promova ao recolhimento das parcelas que se encontravam abertas e que no decorrer dos autos foram pagas, dando-se pela quitação do contrato até seu último depósito nos autos e, ainda, com isso, restabelecer o contrato de compra e venda inicial, prosseguindo-se com os demais pagamentos até final quitação.”

Em decorrência sucumbência, a requerida foi condenada no pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor atualizado da causa.

A requerida apela às fls. 304/319. Sustenta, em síntese, a validade do distrato à revelia, em conformidade com o contrato firmado, uma vez que, ao contrário do consignado na sentença, os autores foram devidamente notificados, através de e-mail. Aduz a impossibilidade de cumprimento da sentença, em razão da alienação do imóvel a terceiros. Alega a necessidade de incidência da Lei nº 13.786/2018 e contrato, com relação à restituição de valores, cláusula penal e corretagem, salientando a culpa dos autores pela rescisão.

Recurso tempestivo, com preparo e respondido.

Manifestada oposição ao julgamento virtual (fls. 340).

É o relatório.

A ação foi ajuizada sob alegação de que as partes firmaram um "Contrato Particular de Compra e Venda com Opção de Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em garantia", em 05/05/2019, referente a um terreno localizado no loteamento denominado Parque das Águas, mediante o pagamento de R\$98.440,00, com a entrega de um sinal de R\$9.844,00 e o restante em 144 parcelas mensais de R\$1.163,64. Contudo, após o pagamento regular até agosto de 2022, em razão de dificuldades financeiras, os apelados deixaram de adimplir as parcelas referentes a setembro, outubro e novembro de 2022, quando conseguiram obter valores para quitação delas e contataram a apelante que negou essa pretensão, sob o argumento de que teria ocorrido o "distrato por revelia". E, em dezembro de 2022, notificaram extrajudicialmente a apelante manifestando discordância com o suposto distrato e solicitando o encaminhamento das faturas em aberto, assim como de dezembro de 2022, que estava prestes a vencer. Contudo, em 26/12/2022, receberam mensagem enviada pela apelante relativa ao distrato, do qual nunca tinham sido notificados. Requereram a realização do depósito judicial das parcelas em aberto, assim como a manutenção do contrato.

A apelante contestou (fls. 100/110). Aduziu, em síntese, que os apelados foram notificados sobre a inadimplência, que implicou a rescisão por culpa exclusiva deles. Afirmou a existência de justificativa à recusa quanto ao recebimento dos pagamentos, uma vez que em conformidade com o contrato. Requereu a improcedência.

Após a réplica, sobreveio a sentença recorrida que deixou consignado:

“(...) Embora o contrato se denomine contrato particular de compra e venda com opção de pacto adjeto em garantia de alienação fiduciária, no momento da rescisão aqui tratada, ainda não havia sido registrado - de modo que não há que se aplicar os ditames da Lei n. 9.514/97. É fato incontroverso nos autos de que havia um débito por parte dos autores nos meses de setembro, outubro e novembro de 2022. A parte requerida aponta que foram encaminhadas aos autores várias notificações (fl. 216-222), trazendo conhecimento de que, em razão do atraso das 03 parcelas, teria o prazo de 05 dias corridos para quitar integralmente o débito, contados a partir do recebimento da carta e, caso contrário, seu contrato seria cancelado, ficando o imóvel sujeito a revenda (datas das notificações: 30-11-2022; 25-10-2022; 26-09-2022, 25-08-2022, 25-07-2022; 19-11-2020 e 08-11-2022). Entretanto, não fez juntar aos autos um único documento que comprove que, de fato, tais notificações tenham sido entregues. Além do mais, embora possa dizer que se trata erro de digitação, uma delas é datada de 2020 e, ainda, teriam sido encaminhadas duas vezes no mesmo mês e as demais com a mesma redação das outras fora do período da cláusula décima do contrato (as parcelas tinham vencimento todo dia 25). Na ausência de comprovação de que de fato tais notificações foram entregues aos autores, necessário se faz impor que a mora em face dos autores teve início quando tentou o pagamento da parcela no mês de dezembro de 2022, o que lhes foi negado. Assim, houve o ajuizamento da presente ação, com o depósito de toda a quantia em atraso e daí para frente vem fazendo mensalmente os depósitos dentro da data e de forma judicial (fl. 81-82, 95-96, 98-99, 227-228, 242-243, 253-254, 255-256, 258-259, 260-261, 272-273, 274-275, 276-277 e 278-279). Neste sentido, constato que a recusa apresentada pela requerida se mostrou açodada e, além de emitir notificação de forma contrária ao contrato, impôs aos autores ônus descabidos, como a exemplo, o fato de que informou que seu imóvel já teria sido objeto de venda. Entretanto, em momento algum dos autos trouxe ao conhecimento do Juízo que de fato teria efetivado referida venda a terceiros. Quando digo que algumas notificações

encaminhadas se fez contrário ao contrato, foi no sentido de que, a exemplo das emitidas em 25-08-2022, 25-09-2022 e 25-07-2022, sequer teria ultrapassado o prazo insculpido no contrato - de modo que tal cobrança era desnecessária. Nesta senda, é de se acolher o pedido inicial para reconhecer a recusa e acolher os depósitos efetuados com a manutenção do contrato sobre o imóvel adquirido. Caso não seja possível a substituição do bem por outro igual ou em condição melhor, a questão deverá ser resolvida em perdas e danos. (...)”

O inconformismo não merece acolhimento.

O contrato firmado entre as partes, de fato, prevê a possibilidade de rescisão quando constatado o atraso de 3 parcelas ou superior a 90 dias corridos de qualquer parcela (fls. 29).

Contudo, apesar de possível a rescisão unilateral do contrato, ante o inadimplemento dos compradores, era necessária a regular notificação para purgação da mora, o que não se verificou.

Nesse sentido:

“COMPROMISSO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CLÁUSULA RESOLUTIVA EXPRESSA. VIABILIDADE. PRECEDENTES. SÚMULA 83/STJ. MULTA. ARTIGO 1.021, § 4º, DO CPC/2015. MERA IMPROCEDÊNCIA. NÃO CABIMENTO. NÃO PROVIDO.

1. Inexiste óbice para a aplicação de cláusula resolutiva expressa em contratos de compromisso de compra e venda, porquanto, após notificado/interpelado o compromissário-comprador inadimplente (devedor) e decorrido o prazo sem a purgação da mora, abre-se ao compromissário-vendedor a faculdade de exercer o direito potestativo concedido pela cláusula resolutiva expressa para a resolução da relação jurídica extrajudicialmente (REsp 1789863/MS, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 10/8/2021, DJe 4/10/2021).

2. O mero não conhecimento ou improcedência de recurso interno não enseja a automática condenação na multa do artigo 1.021, § 4º, do CPC/2015, devendo ser analisada caso a caso.

3. Agravo interno a que se nega provimento.” (AgInt no AREsp 2386370 / MT, Rel. Min. MARIA ISABEL GALLOTTI, DJe 18/04/2024)

Observe-se que não há nenhuma prova do recebimento, pelos apelados, das notificações apresentadas nos autos (fls. 216/222). E, somente em 20/12/2022, a apelante encaminhou e-mail informando o distrato e os valores a



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

serem devolvidos (fls. 215). Portanto, evidentemente, a rescisão foi efetivada, sem que os apelados tivessem sido regularmente notificados para purgação da mora, o que é inaceitável.

No mais, como bem mencionado pelo Juízo “a quo”, eventual impossibilidade de cumprimento do contrato, que nem sequer foi comprovada, pode ser objeto de perdas e danos.

Considerando estas circunstâncias, é de rigor a manutenção da sentença por seus próprios fundamentos.

Em razão do desprovimento deste recurso e apresentação de contrarrazões, nos termos do § 11 do artigo 85 do Código de Processo Civil, os honorários advocatícios são elevados para 12% do valor atualizado da causa.

Finalmente, apenas para evitar futuros questionamentos desnecessários observo que tenho por expressamente ventilados, neste grau de jurisdição, todos dispositivos legais e constitucionais citados em sede recursal.

Saliento ainda que a função do julgador é decidir a lide de modo fundamentado e objetivo, portanto, desnecessário o enfrentamento exaustivo de todos os argumentos elaborados pelas partes.

Diante do exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso, nos termos acima.

COELHO MENDES
Relator