



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000385049

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003707-28.2022.8.26.0441, da Comarca de Peruíbe, em que é apelante EDMUNDO FELIX DE SOUZA (JUSTIÇA GRATUITA), é apelada MILLENY ANDREA DA CRUZ SILVA (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 26ª 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, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CARLOS DIAS MOTTA (Presidente), VIANNA COTRIM E MORAIS PUCCI.

São Paulo, 22 de abril de 2025.

CARLOS DIAS MOTTA

Relator

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1003707-28.2022.8.26.0441

26ª Câmara de Direito Privado

Apelante: Edmundo Felix de Souza

Apelado: Milleny Andrea da Cruz Silva

Comarca: Peruíbe

Juiz: EWERTON MEIRELIS GONCALVES

Voto nº 32884

Compra e venda. Ação de execução. Sentença de improcedência do pedido inicial e procedente o pedido reconvenicional. Apelo do autor. Pretensão de resolução do contrato particular de promessa de compra e venda em razão do inadimplemento parcial da ré, ora apelada. Comprovado o pagamento de 78,33% do preço pactuado, há a incidência da teoria do adimplemento substancial, cuja aplicação visa evitar sanção desproporcional ao devedor e assegurar a estabilidade das relações jurídicas. Ausência de comprovação de notificação formal da devedora em mora. Alegações do autor que não infirmaram a boa-fé da ré. A teor do artigo 475 do Código Civil, a resolução do contrato deve ser interpretada com razoabilidade, não podendo ser utilizada como meio de enriquecimento sem causa. Sentença mantida. Verba honorária aumentada. Apelo desprovido.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto por Edmundo Felix de Souza em razão da r. sentença (fls. 307/315), que julgou improcedente o pedido inicial e procedente o pedido reconvenicional. Em razão da sucumbência, o autor foi condenado ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como de honorários advocatícios, fixados em 10% do valor da causa, observada a justiça gratuita concedida ao autor (fls. 38).

Inconformado, apela o autor (fls. 318/325), alegando, em síntese, que: o inadimplemento é incontroverso nos autos, já que competiria à ré demonstrar o pagamento do preço devido, o que não ocorreu; não há que se falar em aplicação da teoria do adimplemento substancial, já que para a sua aplicação além do requisito objetivo que é o adimplemento de quase a totalidade das obrigações, ainda deve restar verificado o requisito subjetivo, a qual é a boa-fé objetiva do devedor na consecução de suas obrigações, o que não se verifica

no presente caso; apesar de admitir o inadimplemento, a ré desde julho de 2021 até a presente data insiste em não pagar, sequer consignou qualquer valor em juízo, ou seja, não ofereceu nenhuma alternativa eficaz para alcançar a quitação ou demonstrou qualquer esforço para adimplir integralmente o contrato; quando o autor tentou cobrar a requerida extrajudicial, ela lhe ameaçou de morte, fato este que não foi impugnado. Assim, pugna pela reforma da r. sentença.

Recurso tempestivo, sem recolhimento da respectiva taxa de preparo, tendo em vista que o autor é beneficiário da justiça gratuita (fls. 38) e objeto de contrarrazões (fls. 330/342d).

Não houve oposição à realização do julgamento virtual (Resolução n.º 549/2011 do Órgão Especial deste Tribunal, alterada pela Resolução n.º 772/2017).

É o relatório.

Alega o autor ser legítimo proprietário de um terreno situado na Rua Aragaré com esquina com a Rua Eunice Alcalá, na comarca de Peruíbe. Em tal imóvel foram construídas três casas de alvenaria. Arguiu que vendeu uma dessas casas à ré, por meio de contrato particular de promessa de compra e venda, pelo valor de R\$ 30.000,00, sendo paga uma entrada de R\$ 10.000,00 e o restante dividido em 40 parcelas fixas de R\$ 500,00. Ocorre que, em julho de 2021, a ré deixou de adimplir as parcelas sem qualquer justificativa. Afirmou que, ao ser cobrada, a ré lhe ameaçou de morte. Arguiu haver cláusula contratual resolutiva em caso de inadimplemento, com perda do imóvel, sem devolução das parcelas pagas. Requer procedência do pedido, com a rescisão contratual e a reintegração de posse, bem como a condenação da ré ao pagamento de aluguéis pelo tempo permanecido no imóvel.

O MM. Juízo da origem julgou o pedido inicial improcedente e julgou procedente a reconvenção.

Extrai-se dos autos que as partes firmaram contrato particular de promessa de compra e venda de um imóvel, no qual a ré efetuou pagamento de

R\$ 10.000,00 a título de entrada e mais 27 parcelas de R\$ 500,00, totalizando R\$ 23.500,00 (fls. 130/157).

O autor sustenta que a inadimplência da ré é incontroversa, pois esta deixou de adimplir o restante das parcelas a partir de julho de 2021, não tendo sequer consignado valores em juízo, além de haver supostamente ameaçado o apelante ao ser cobrada extrajudicialmente.

Todavia, a análise dos elementos probatórios revela que a ré adimpliu cerca de 78,33% do contrato, percentual que se enquadra nos limites doutrinários e jurisprudenciais para aplicação da teoria do adimplemento substancial.

Tal teoria se fundamenta nos princípios da boa-fé objetiva e da função social do contrato, vedando que o credor utilize a prerrogativa da resolução contratual em situação que representaria manifesta desproporcionalidade e enriquecimento sem causa.

Com efeito, o artigo 475 do Código Civil prevê a possibilidade de resolução do contrato em caso de inadimplemento, mas a doutrina e a jurisprudência relativizam sua aplicação quando a prestação do devedor se mostrar substancialmente cumprida, de modo a preservar o equilíbrio da relação contratual.

Nesse sentido, mencionam-se precedentes deste E. Tribunal de Justiça:

Apelação. Ação de rescisão de compromisso de compra e venda de imóvel e de reintegração na posse. Sentença de improcedência. Inconformismo da autora. Descabimento. Pagamento de mais de 80% das prestações que autoriza excepcionalmente a adoção da teoria do adimplemento substancial do contrato, em favor do mutuário, mesmo em casos de moradia popular subsidiada pelo Poder Público. Caso peculiar. Sentença mantida. Recurso improvido.

(TJSP; Apelação Cível 1005902-97.2020.8.26.0362; Relator (a): Pedro de Alcântara da Silva Leme Filho; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de Mogi Guaçu - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 19/04/2022; Data de Registro:

19/04/2022)

RECURSO – AGRAVO DE INSTRUMENTO – PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE HABITACIONAL - CDHU – ACORDO PRÉ-PROCESSUAL NO CEJUSC - CUMPRIMENTO DE SENTENÇA HOMOLOGATÓRIA DE ACORDO – ADIMPLEMENTO SUBSTANCIAL. Insurgência contra decisão que indeferiu o pedido de reintegração de posse do imóvel em favor da mutuante (CDHU). Tratando-se de dívida assumida por família de baixa renda e havendo o adimplemento substancial do contrato (pagamento de quase 80% do valor do débito), impõe-se o afastamento da resolução imediata do contrato e da retomada do imóvel, cabendo à exequente (agravante) valer-se de outros meios para a satisfação de seu crédito. Aplicação dos princípios da boa-fé objetiva (art. 422, CC), da função social do contrato (art. 421, CC) e do direito à moradia digna (art. 6º, CF). Precedentes. Decisão mantida. Recurso de agravo de instrumento não provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2279563-64.2019.8.26.0000; Relator (a): Marcondes D'Angelo; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro de Tatuí - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 08/04/2020; Data de Registro: 08/04/2020)

No caso concreto, a ré quitou significativa parte do preço e, ainda que tenha havido inadimplência parcial, o apelante não providenciou nenhuma notificação formal acerca da mora antes do ajuizamento da ação, configurando clara afronta ao princípio da boa-fé objetiva.

Assim, diante do reconhecimento do adimplemento substancial e da ausência de notificação para purga da mora, resta impossibilitada a resolução do contrato e a reintegração de posse requerida pelo autor.

Destarte, deve ser mantida a r. sentença.

Diante da sucumbência recursal, majoro os honorários advocatícios devidos pela ré aos patronos do autor de 10% para 12% (art. 85, § 11, do CPC), observada a justiça gratuita concedida ao autor (fls. 38).

Por fim, considera-se prequestionada toda a matéria constitucional e infraconstitucional ventilada nos autos, evitando-se, com isso, a oposição de embargos de declaração para este fim.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ante o exposto, **nego provimento** à apelação.

CARLOS DIAS MOTTA
Relator