



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000387983

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1013134-39.2021.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes CARLOS EDUARDO DE CARVALHO DIAS e DANIELE MONEZZI ANDREATA DE CARVALHO DIAS, é apelado ANGELO DIALOGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 34ª 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 GOMES VARJÃO (Presidente sem voto), L. G. COSTA WAGNER E ISSA AHMED.

São Paulo, 23 de abril de 2025.

RÔMOLO RUSSO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto 44.073

Apelação Cível nº 1013134-39.2021.8.26.0100

Comarca: São Paulo – 3ª Vara Judicial Foro Central

Ação: Resolução Contratual

Apelante: Carlos Eduardo de Carvalho Dias e outro

Apelado: Angelo Dialogo Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.

APELAÇÃO CÍVEL. Compromisso de compra e venda. Ação de resolução contratual ajuizada pela vendedora em face do superveniente inadimplemento dos consumidores. Sentença que julgou procedente a ação para determinar a resolução do contrato, autorizando a retenção pela vendedora de 50% dos valores pagos pelos compradores (R\$ 12.589,58). Compradores que apresentaram reconvenção sustentando a nulidade do contrato sob o fundamento de que não lhes fora entregue o instrumento contratual assinado pela vendedora. Não houve pleito de aquilatar a adequação do percentual de retenção. Minuta assinada pelos apelantes no estande de venda que expressamente indicava que competia aos compradores retirar a sua via assinada pela vendedora na sede desta. Hipótese em que não se identifica concreta recusa a entrega da minuta. Instrumento contratual que, outrossim, fora elaborado em consonância com os artigos 46 e 54 do CDC e art. 35-A da Lei nº 4.591/64. Consumidores que tiveram prévio conhecimento dos termos contratuais, tendo rubricado todas as laudas da respectiva minuta. Hipótese que não se verifica vício na declaração de vontade capaz de ensejar a nulidade da contratação.

Suposta ausência de mora dos compradores, na medida em que a vendedora não teria enviado os boletos para pagamentos. Compradores que, no entanto, foram cobrados por meio de notificação extrajudicial, permanecendo inadimplentes desde fevereiro de 2020. Hipótese que autorizava a resolução

por inadimplemento com retenção parcial dos valores pela vendedora, nos termos determinados pela r. sentença apelada. Recurso desprovido.

Da r. sentença (fls. 221/224) que julga improcedente a reconvenção dos compradores e procedente a ação proposta pela vendedora para declarar rescindido o contrato de promessa de compra e venda firmado entre as partes, determinando que a autora proceda à restituição de 50% da totalidade dos valores pagos pelos consumidores.

Apelam os réus reconvintes pleiteando que seja declarada a nulidade do compromisso de compra e venda, uma vez que não lhes foi entregue uma via do contrato, o que importaria em nulidade do negócio jurídico, arguindo a aplicação do parágrafo único do art. 50 do CDC.

Defendem a existência de mora da vendedora, a qual teria deixado de enviar os boletos bancários necessários ao pagamento.

Sublinham que a autora vendera para terceiro a unidade autônoma a eles compromissada. Requerem o provimento do recurso para que haja o desfazimento do negócio coma restituição integral dos valores pagos (fls. 227/240).

Recurso isento de preparo e respondido (fls. 248/267).

É o relatório.

Cuida-se de ação de resolução contratual por inadimplemento ajuizada pela promissária vendedora, a qual fora provida para determinar a resolução do negócio jurídico, permitindo-se à vendedora a retenção da comissão de corretagem e de 50% dos valores pagos pelos consumidores, na medida em que a resolução se deu no curso da edificação do empreendimento submetido ao regime de afetação.

Os réus ofertaram reconvenção buscando que seja declarada a nulidade do negócio jurídico, a bem de que haja a devolução da totalidade das quantias pagas.

Nessa medida, tem-se que ambas as partes buscavam a resolução do negócio jurídico obrigacional, o qual, sublinhe-se, não importava em transferência da propriedade do imóvel.

Outrossim, não houve o registro da promessa de compra e venda que conferisse direito real à aquisição, na forma do art. 1.417 do Código Civil.

Diante de tais peculiaridades, a alienação do apartamento para terceiro no curso desta ação de resolução contratual não influi no julgamento desta demanda, na qual cabe aquilatar se: i) importa em nulidade a pendência de entrega aos consumidores de sua via do instrumento contratual; ii) se o atraso na entrega do boleto para pagamento das prestações caracterizaria mora da vendedora capaz autorizar a resolução do negócio jurídico com a restituição total de valores.

No que toca à alegada nulidade contratual, cabe anotar, em primeiro lugar, que não é aplicável na espécie o parágrafo único do art. 50 do CDC suscitado pelos apelantes, o qual cuida da forma a ser observada na hipótese de contratação de garantia complementar:

“Art. 50. A garantia contratual é complementar à legal e será conferida mediante termo escrito.

Parágrafo único. O termo de garantia ou equivalente deve ser padronizado e esclarecer, de maneira adequada em que consiste a mesma garantia, bem como a forma, o prazo e o lugar em que pode ser exercitada e os ônus a cargo do consumidor, devendo ser-lhe entregue, devidamente preenchido pelo fornecedor, no ato do fornecimento, acompanhado de manual de instrução, de instalação e uso do produto em linguagem didática, com ilustrações”.

Não obstante, devem ser observados os artigos 46 e 54 do CDC, conferindo-se ao consumidor o conhecimento prévio do conteúdo do contrato, o qual deverá ser

redigido em termos claros:

“Art. 46. Os contratos que regulam as relações de consumo não obrigarão os consumidores, se não lhes for dada a oportunidade de tomar conhecimento prévio de seu conteúdo, ou se os respectivos instrumentos forem redigidos de modo a dificultar a compreensão de seu sentido e alcance”.

“Art. 54. Contrato de adesão é aquele cujas cláusulas tenham sido aprovadas pela autoridade competente ou estabelecidas unilateralmente pelo fornecedor de produtos ou serviços, sem que o consumidor possa discutir ou modificar substancialmente seu conteúdo.

[...]

§ 3º. Os contratos de adesão escritos serão redigidos em termos claros e com caracteres ostensivos e legíveis, cujo tamanho da fonte não será inferior ao corpo doze, de modo a facilitar sua compreensão pelo consumidor.

§ 4º As cláusulas que implicarem limitação de direito do consumidor deverão ser redigidas com destaque, permitindo sua imediata e fácil compreensão”.

A esse respeito, Leonardo Roscoe Bessa comenta que:

“A preocupação do art. 46, que deve ser interpretado em conjunto com os §§ 3º e 4º do art. 54 (v. comentários), é com a clareza do texto e a compreensão do consumidor com relação ao conteúdo do contrato. O CDC aceita a realidade da contratação em massa, das cláusulas gerais e dos contratos de adesão. A Lei reconhece que faz parte da dinâmica e velocidade atual das contratações. Todavia, são estabelecidos procedimentos e regras cuja inobservância pode invalidar o negócio jurídico.

O dispositivo deve ser visto e interpretado como decorrência de uma *nova teoria contratual*, da qual se destaca o princípio da boa-fé objetiva (arts. 4º, III, e 51, IV). O foco inicial é com o momento pré-contratual, quando ocorre a aproximação das partes, ocasião na qual o consumidor busca obter o maior número de informações para avaliar as vantagens e desvantagens de concluir determinado negócio jurídico com esse fornecedor ou com o concorrente. Enfim, exercer o direito de liberdade de escolha (art. 6º, II).

Com base nessa ideia e considerando que o contrato escrito é, invariavelmente, elaborado pelo fornecedor, estabelece o art. 46 a necessidade de clareza das cláusulas contratuais. O CDC não vedou a utilização do contrato de adesão, mas impôs uma série de regras para sua validade.

Proíbem-se expressões e termos técnicos e prolixos. Deseja-se que o consumidor entenda adequadamente seus direitos e obrigações, o preço e a forma de pagamento do produto ou serviço que está sendo adquirido.

O contrato de adesão, por ser elaborado unilateralmente pelo fornecedor, é reflexo inevitável de um esforço de resguardar os interesses econômicos do empresário. Embora permitido pelo Código de Defesa do Consumidor, há inúmeros limites normativos, tanto em relação à apresentação do documento (arts. 46 e 54, §§ 3º e 4º) quanto ao seu conteúdo (art. 51).

Em última análise, o art. 46 estabelece que o fornecedor deve cuidar para que o consumidor compreenda adequadamente seus direitos e obrigações decorrentes do vínculo. Ora, se o contrato é elaborado unilateralmente, com pequena possibilidade de mudança de suas cláusulas, é mais do que razoável que o aderente (o consumidor) compreenda o conteúdo do contrato, conheça suas obrigações, saiba das implicações econômicas da assinatura do instrumento. Não se toleram letras miúdas, terminologia complexa, termos técnicos sem explicação sobre o seu significado.

A inobservância do art. 46 tem como sanção a *ineficácia*, como deixa claro o próprio dispositivo ao afirmar que os contratos “não obrigarão os consumidores”. Em outras palavras, a ausência de oportunidade ao consumidor de tomar conhecimento prévio do seu conteúdo ou a redação de suas cláusulas de modo a dificultar seu sentido e alcance acarreta a invalidade do acordo de vontade. Na prática, devem as partes voltar ao estado anterior da “contratação”, sem prejuízo de eventual indenização em favor do consumidor.” (BESSA, Leonardo R. Código de Defesa do Consumidor Comentado - 2ª Edição 2022. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021, p.381)

Outrossim, tratando-se de compromisso de compra e venda de unidade autônoma integrantes de incorporação imobiliária, devem constar obrigatoriamente todas as informações enumeradas pelo art. 35-A da Lei nº 4.591/64, as quais deverão estar indicadas em quadro-resumo, a bem de facilitar sua compreensão:

“Art. 35-A. Os contratos de compra e venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas integrantes de incorporação imobiliária serão iniciados por quadro-resumo, que deverá conter:

I - o preço total a ser pago pelo imóvel;

II - o valor da parcela do preço a ser tratada como entrada, a sua forma de pagamento, com destaque para o

valor pago à vista, e os seus percentuais sobre o valor total do contrato;

III - o valor referente à corretagem, suas condições de pagamento e a identificação precisa de seu beneficiário;

IV - a forma de pagamento do preço, com indicação clara dos valores e vencimentos das parcelas;

V - os índices de correção monetária aplicáveis ao contrato e, quando houver pluralidade de índices, o período de aplicação de cada um;

VI - as consequências do desfazimento do contrato, seja por meio de distrato, seja por meio de resolução contratual motivada por inadimplemento de obrigação do adquirente ou do incorporador, com destaque negrito para as penalidades aplicáveis e para os prazos para devolução de valores ao adquirente;

VII - as taxas de juros eventualmente aplicadas, se mensais ou anuais, se nominais ou efetivas, o seu período de incidência e o sistema de amortização;

VIII - as informações acerca da possibilidade do exercício, por parte do adquirente do imóvel, do direito de arrependimento previsto no art. 49 da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990 (Código de Defesa do Consumidor), em todos os contratos firmados em estandes de vendas e fora da sede do incorporador ou do estabelecimento comercial;

IX - o prazo para quitação das obrigações pelo adquirente após a obtenção do auto de conclusão da obra pelo incorporador;

X - as informações acerca dos ônus que recaiam sobre o imóvel, em especial quando o vinculem como garantia real do financiamento destinado à construção do investimento;

XI - o número do registro do memorial de incorporação, a matrícula do imóvel e a identificação do cartório de registro de imóveis competente;

XII - o termo final para obtenção do auto de conclusão da obra (habite-se) e os efeitos contratuais da intempestividade prevista no art. 43-A desta Lei.

§ 1º Identificada a ausência de quaisquer das informações previstas no caput deste artigo, será concedido prazo de 30 (trinta) dias para aditamento do contrato e saneamento da omissão, findo o qual, essa omissão, se não sanada, caracterizará justa causa para rescisão contratual por parte do adquirente.

§ 2º A efetivação das consequências do desfazimento do contrato, referidas no inciso VI do caput deste artigo, dependerá de anuência prévia e específica do adquirente a seu respeito, mediante assinatura junto a essas cláusulas, que deverão ser redigidas conforme o disposto no §

4º do art. 54 da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990 (Código de Defesa do Consumidor).”

O instrumento contratual firmado pelas partes contém todas as informações legalmente exigidas, as quais foram redigidas de forma clara (fls. 21/73).

Observa-se que todas as laudas estão rubricadas pelos consumidores, a evidenciar que houve “oportunidade de tomar conhecimento prévio de seu conteúdo”.

Observado o art. 35-A da Lei nº 4.591/64, a não entrega imediata da minuta contratual aos consumidores no estande de vendas, mercê da necessidade de sua assinatura por representante da vendedora, não é circunstância que importe em nulidade da contratação, ainda que seja inegável o direito dos consumidores a uma via do contrato.

Assim é porque o reconhecimento da invalidade pressupõe a existência de vício na declaração de vontade, o qual não se verifica no teórico descumprimento da obrigação acessória na exata medida em que houve a prévia e adequada ciência dos termos contratuais.

Sublinhe-se que o quadro-resumo continha expressa indicação de que competia aos compradores retirar a respectiva via assinada na sede da vendedora:

“Todos os pagamentos estipulados neste instrumento devidos à vendedora, previsto nestes Quadro Resumo, deverão ser efetuados nos vencimentos através do pagamento dos boletos bancários encaminhados ao Comprador, não se justificando quaisquer atrasos pela falta de recebimento, sendo que acaso não receba os respectivos boletos o comprador deverá solicitá-los por intermédio dos canais eletrônicos disponibilizados pela vendedora. No mais, toda a documentação inerente ao imóvel deverá ser retirada pelo(s) comprador(es) na sede da empresa, sem exceções, ou nos locais em que esta vier a indicar por escrito” (fls. 54).

Diante de tal peculiaridade, não se identifica concreta recusa de fornecimento do documento, porquanto os compradores somente solicitaram o recebimento de

sua via por e-mail durante o recesso de fim de ano da vendedora, ocasião em que foram orientados a abrir um chamado por meio do portal do cliente (fls. 110/111).

Nesse percurso, não se evidencia a alegada nulidade da contratação, tampouco estando caracterizada a mora da vendedora.

Com efeito, com a aludida resposta, houve também o envio do extrato financeiro da unidade para acompanhamento das prestações vincendas, além dos boletos vencidos sem a inclusão de encargos de mora e boletos que venceriam até janeiro de 2020:

“Tentarei atender-los nesse período de férias coletivas por esse e-mail.

Encontra-se anexo a esse e-mail 5 arquivos PDF.

O arquivo em nome do Carlos é o extrato financeiro da sua unidade, atualizado até a data de hoje, e reflete as parcelas do seu contrato de compra e venda. Enquanto não retirar seus documentos poderá se basear nele para acompanhar seus vencimentos. Lembrando que seus valores são corrigidos mensalmente.

O boleto de novembro está em aberto, porém, alterei o vencimento do mesmo para 23/12 (sem encargos) para conseguirem pagar.

Anexo ainda os boletos das mensal e anual de dezembro que vencem dia 20.

Aproveito ainda para enviar o boleto mensal de janeiro para já deixarem sua programação caso estejam em férias” (fls. 110/111).

Os apelantes não demonstram, sequer alegam, que tenham realizado a solicitação de sua via contratual ou dos boletos para pagamento por meio do aludido portal do cliente.

Ao contrário. O que se observa é que a autora limitou-se a enviar e-mail solicitando os boletos com vencimento em fevereiro de 2020, o qual, contudo, não foi entregue à vendedora, consoante resposta do servidor remoto (*“Sua mensagem não foi entregue a emergencia@dialogo.com.br porque o endereço não foi encontrado ou não pode receber mensagens”* – fls. 113).

Não obstante, os compradores não buscaram contato com a vendedora por outros meios, não efetuando quaisquer outros pagamentos.

Seguiu-se, então, notificação da vendedora, entregue aos apelantes em 11/11/2020, apontando a mora no pagamento das prestações vencidas entre 20/03/2020 e 20/10/2020 (fls. 77/79).

Por conseguinte, ainda que os apelantes argumentem que não estariam em mora, mercê do não envio pela vendedora dos respectivos boletos para pagamento, é inegável que a partir de novembro de 2020 foram cobrados.

Diante de tais peculiaridades fáticas, resta evidenciado o que o contrato fora validamente firmado, sobrevivendo seu inadimplemento pelos apelantes, justificando-se a resolução contratual com retenção parcial de valores, nos moldes determinados pela r. sentença apelada.

Por esses fundamentos, meu voto nega provimento ao recurso, majorando-se os honorários sucumbenciais para 15% do valor atualizado da causa (art. 85, § 11, CPC), cuja exigibilidade permanece suspensa em razão da gratuidade de justiça concedida aos autores.

RÔMOLO RUSSO
Relator