



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000422083

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1014887-93.2022.8.26.0068, da Comarca de Barueri, em que é apelante HELIO NICÁCIO DE SOUZA, é apelado MASA VINTE E QUATRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

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

São Paulo, 30 de abril de 2025.

JOSÉ AUGUSTO GENOFRE MARTINS

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO Nº 1014887-93.2022.8.26.0068

FORO DE BARUERI – 5ª VARA CÍVEL

APELANTE: HÉLIO NICÁRIO DE SOUZA

**APELADA: MASA VINTE E QUATRO EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS LTDA.**

JUÍZA PROLATORA: DÉBORA CUSTÓDIO SANTOS MARCONI

VOTO Nº 11.564

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS. Sentença de improcedência. Recurso autoral, insistindo no pedido de restituição de 90% dos valores pagos. Aduz não ter sido regularmente notificado para purga da mora e sobre a data do leilão do imóvel. Improvimento recursal. Certidão do escrevente do cartório dando conta do cumprimento da notificação do autor para exercício do direito de purga da mora. Imóvel que foi a leilão, sem licitantes, sendo adjudicado pela credora, sem apuração de saldo credor para devolução ao adquirente do bem, negado direito ao recebimento de valor restante para devolução ao autor, após a quitação do contrato, o que é objeto de irresignação autoral. Ausente prova de irregularidade na notificação do autor para pagamento da dívida. Sentença mantida por seus próprios fundamentos. Eventual discussão sobre a validade do leilão designado e da regularidade da notificação sobre o leilão e adjudicação do imóvel têm sede apropriada, que não esta ação cujo objeto é a restituição de valores pagos, sob pena de afronta ao princípio da adstrição. Manutenção. Apelo improvido, majorados os honorários advocatícios, na forma do art. 85, § 11 do CPC.

Vistos.

Trata-se de ação de restituição de valores pagos, fundada no compromisso de compra e venda de imóvel, julgada improcedente pela r. sentença de fls. 314/319, condenado o autor ao pagamento de custas,

despesas processuais e honorários advocatícios de 10% do valor da causa.

Inconformado, insurge-se o autor às fls. 324/341. Insiste na alegação de inoccorrência de inadimplência, mas falta de comunicação da requerida quando leiloou o imóvel sem prévio aviso válido para o autor, tendo sido acostada aos autos a notificação de fls. 267, sem comprovação de recebimento pelo autor, argumentando ter realizado pagamentos até 26/04/2019, no valor total superior a R\$ 100.000,00, conforme extrato demonstrativo. Sustenta não ter sido notificado em seu endereço sobre o leilão do imóvel. Pretende devolução de 90% dos valores pagos. Busca provimento recursal e reforma da r. sentença. Recurso considerado tempestivo, preparado às fls. 342/343, com contrarrazões às fls. 348/383.

Ausente oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Respeitados os argumentos expostos nas razões recursais, pelo meu voto, nego provimento ao recurso.

Narrou o autor em sua inicial que: **“Em 19/12/2015, o Requerente celebrou CONTRATO DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA, com a empresa Requerida, tendo como objeto, um apartamento residencial Nº 112 – Bloco C, no empreendimento CENTRAL PARK BARUERI, situado na Avenida Sebastião Davino dos Reis nº 1015 – Jardim Tupanci – CEP Nº 06414-007, no município de Barueri/SP, tendo como valor do imóvel no preço total de R\$468,630,00(quatrocentos e sessenta e oito mil e seiscentos e trinta reais). Assim que foi concretizada a tão sonhada compra do imóvel da Requerida, todos os pagamentos das parcelas mensais, bem como os condomínios, foram realizados via DDA – Débito direto Autorizado, no Banco Bradesco. Por uma falha de comunicação da Requerida com o Banco, alguns boletos não foram pagos, quando o requerente sempre preocupado em manter as suas contas em dia solicitava novo boleto por e-mail, (conforme conversas anexas). O Autor cumpriu com todas as parcelas iniciais, bem como com a parcelas intermediárias e parcelamentos mensais, mesmo com atrasos, estando com os pagamentos em dia até o início do ano de 2019, somando-se um total de valores pagos em R\$103.166,99(centro e três mil, cento e sessenta e seis reais e noventa e nove reais), conforme**

comprovantes de pagamentos anexos. No início do ano de 2017, o Autor passou por problemas pessoais (falecimento da sua vó), em consequência disso vindo a acarretar a indisponibilidade financeira e alguns atrasos nos pagamentos dos boletos. Conforme mensagens acostadas aos autos, a partir do dia 26 de abril de 2017 a Requerida começou a mandar mensagens de cobrança o alertando sobre o vencimento de alguns boletos, sempre o Autor respondia justificando o motivo dos atrasos, sempre questionando sobre a falta de comunicação do financeiro da Requerida com o Banco pela qual os boletos eram compensados automaticamente. Assim, devido aos fatos, o Requerente não teve condições de continuar a adimplir com a obrigação assumida, principalmente depois da crise que assolou nosso país, piorando consideravelmente situação de todos. Cumpre esclarecer que, até o início do ano de 2019, o Requerente efetuou o pagamento das parcelas contratuais devidas, totalizando o valor de R\$103.166,99(centro e três mil, cento e sessenta e seis reais e noventa e nove reais), conforme comprovantes de pagamento anexo. **DA NEGATIVA DA REQUERIDA NA DEVOLUÇÃO PARCIAL DOS VALORES PAGOS.** Diante dos fatos narrados e com o objetivo de resolver administrativamente com a Requerida, em 20 de junho de 2022 o Requerente entrou em contato com o departamento de conciliação para obter informação quanto a devolução dos valores pagos, haja vista que já tinha passado mais de dois anos que o requerente não tinha recebido mais informações de cobrança. A atendente Jamile Farias se identificou como sendo do setor de conciliação – E-mail: conciliação5imovelmassa.com.br, quando de início informou que, pelo fato de ter havido inadimplemento contratual do Requerente, bem como o imóvel do Requerente ter ido a leilão, os valores não seriam devolvidos, nem mesmo parcial. Salientando que o Requerente não recebeu nenhuma mensagem informando sobre o leilão do bem imóvel em questão. Diante de questionamentos referente a devolução dos valores baseados no contrato de compra e venda nas Cláusulas VII e seguintes, a representante da Requerida Jamile afirmou que devolveria 20% dos valores pagos, algo em torno de 23.000,00(vinte e três mil reais), conforme conversas anexadas aos autos. Após outras tentativas de contato no dia 29/07/2022 com outra responsável pela conciliação a Srta. Talita Garcia, quando garantiu que iria ver com o setor responsável, sem nenhuma resposta positiva até a presente data. Em

que pese todos os esforços do Requerente em tentar resolver o litígio administrativamente, não houve êxito na tentativa de acordo, ao passo que a proposta ofertada pela Requerida não tinha nenhum amparo legal e sim prescrita no contrato cláusula abusiva redigido pela Requerida. Diante na negativa da Requerida em reparar os danos materiais sofridos pelo Autor, não restou outra alternativa, senão buscar amparo ao judiciário, pleiteando assim que seja restituído todos os valores pagos, excluindo as taxas administrativas nos termos legais. Cumpre esclarecer que, em momento algum foi celebrado o Distrato Contratual, o Requerente afirma não ter recebido nenhuma informação de que o imóvel estava indo a leilão, bem como, a oportunidade de negociar as cláusulas elencadas, tão pouco, os valores que seriam restituídos, não lhe restando alternativa, senão, aceitar o que lhe foi imposto pela empresa Requerida, constituindo o típico “contrato de adesão” para rescisão contratual pelo inadimplemento, o que em tese não ocorreu. Salientado que, no contrato de compromisso de compra e venda não existe nenhuma cláusula que reporta essa percentagem de 20% do valor adimplido. Não bastasse o transtorno ocasionado pela situação fática, a empresa Requerida se nega a reembolsar ao Requerente o valor justo e legal, tão somente fez uma oferta no valor de R\$23.000,00(vinte e três mil reais), e, pasme, essa quantia não chega nem a porcentagem de 20% do valor pago no decorrer do contrato ativo. Frisa-se que no incluso contrato de compromisso de compra e venda, não consta nenhuma cláusula e motivo da retenção do valor integral e sim parcial, excluindo algumas taxas administrativas, mesmo em percentuais abusivos, demonstrando novamente, a vulnerabilidade do Requerente no momento da assinatura do contrato, quando este já vem redigido sem direito de questionamento. Tais fatos são abusivos e extremamente prejudiciais ao consumidor, configurando, sem sombra de dúvidas, enriquecimento ilícito do promitente vendedor. Sendo assim, não restou alternativa ao Requerente senão o ingresso da presente demanda junto ao Poder Judiciário, buscando a restituição de pelo menos 90% (oitenta por cento) das quantias pagas, hoje equivalente a R\$92.850,29(noventa e dois mil, oitocentos e cinquenta reais e vinte nove centavos) salientado que os 10% retido seria a título de taxas administrativas resultantes da rescisão contratual mesmo não sendo a culpa exclusivamente do Requerente, valores esses em percentuais legais constante, tendo em vista que não ocorreu a

inadimplência do requerido dando causa a rescisão contratual, e sim por falta de comunicação da Requerida, quando leiloou o imóvel sem um prévio aviso...” Pretendeu aplicação do CDC e procedência, com pedido de devolução de 90% das quantias pagas.

Citado o réu ofertou contestação aduzindo falta de interesse de agir e impossibilidade de inversão do ônus da prova, argumentando que foi firmado entre as partes instrumento de compromisso de venda e compra na data de 29/12/2015, para aquisição da unidade nº 112, do bloco “C”, do Empreendimento Central Park Barueri, pelo valor de R\$ 468.630,83, na forma de pagamento estabelecida no contrato, encontrando-se o autor inadimplente com o pagamento das parcelas ajustadas desde 25/03/2016, tendo sido notificado para purgar a mora em 07/05/2020, sob pena de imediata aplicação das sanções previstas na combinação do art. 63 da Lei Federal 4.591/64 com o art. 1º, VI e VII da Lei Federal nº 4.865/65 e demais alterações posteriores, mas permaneceu inerte, operando-se a rescisão contratual em 01/06/2020. Sustentou que diante da ausência de purgação da mora, foram realizados leilões na forma online, sem que houvesse licitantes, de modo que a parte ré adjudicou o imóvel para si pelo débito corrigido de R\$ 643.020,80, bem como assumiu o pagamento das despesas com notificações, honorários advocatícios, editais dos leilões e comissão do leiloeiro oficial, não sobejando saldo a devolver ao autor. Subsidiariamente, admitiu a restituição de 70% dos valores pagos no importe de R\$ 72.216,89, com pleito de condenação integral do autor aos débitos sucumbenciais. Finalmente, pugnou pela improcedência.

Sobreveio a r. sentença de fls. 314/319, com resultado de improcedência, o que é objeto de ataque recursal do autor, sob exame.

Pois bem.

Respeitados os argumentos expostos nas razões recursais, pelo meu voto, nego provimento ao recurso.

Ab initio, não se vislumbra razões e provas capazes de justificar a alteração da r. sentença de improcedência de fls. 314/319,

porquanto não há elementos que possam ensejar modificação do entendimento manifestado, observada a aplicação do artigo 252, do Regimento Interno deste E. Tribunal (RITJSP):

“Art. 252. Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la, apreciando, se houver, os demais argumentos recursais capazes de, em tese, infirmar a conclusão adotada no julgamento.”

Com efeito o juízo de origem analisou todos os elementos do processo fundamentando sua decisão e, desse modo, conforme dispõe o artigo 252 do Regimento Interno deste Tribunal de Justiça, com redação dada pelo Assento Regimental nº 562/2017, **“Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la, apreciando, se houver, os demais argumentos recursais capazes de, em tese, infirmar a conclusão adotada no julgamento”**. O dispositivo encontra-se em harmonia com os princípios da celeridade processual e duração razoável do processo (CF, artigo 5º, LXXVIII), entendendo o Superior Tribunal de Justiça, de longa data, que **“pode o Tribunal local, examinando a apelação, adotar ou ratificar os fundamentos da sentença como razão de decidir do acórdão sem que isso represente omissão ou ausência de motivação do julgado. Precedentes”** (4ª Turma, AgRg no AREsp nº 377.353/SP, Relator Ministro Marco Buzzi, 11.3.2014).

No mesmo sentido: STJ, 4ª Turma, AgRg no AREsp nº 530.121/SP, Relator Ministro Luis Felipe Salomão, 19.8.2014; STJ, AgInt no AREsp nº 873.063/SP, Relator Ministro Marco Buzzi, 20.6.2017.

Também a decisão do Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva no julgamento do AREsp nº 1.822.840:

“No tocante à alegada nulidade do acórdão recorrido por deficiência de fundamentação (artigo 489 do Código de Processo Civil de 2015), registra-se que o entendimento adotado pelo Tribunal local está em consonância com a jurisprudência desta Corte, que há muito se encontra pacificada no sentido de que 'No julgamento da apelação, o Tribunal local

pode adotar ou ratificar, como razões de decidir, os fundamentos da sentença, prática que não acarreta omissão, não implica ausência de fundamentação nem gera nulidade. Precedentes' (AgInt no AREsp 1075290/SC, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 15/03/2018, DJe 20/03/2018)" (18.5.2021).

Como considerado monocraticamente às fls. 314/319:

“...Os documentos que instruem a inicial são aptos a demonstrar que o autor entabulou com a parte ré o “instrumento particular de compromisso de compra e venda e outras avenças” para a aquisição da unidade/ nº 112, do bloco “C”, do empreendimento denominado “Central Park Barueri”.

Argumenta o requerente de que ficou impossibilitado financeiramente de continuar adimplindo com o valor das prestações e que tentou reaver os valores pagos, mas não obteve êxito.

Ocorre que no caso em análise, tem aplicação a Lei nº 9.514/97, que especifica um procedimento próprio e distinto para o desfazimento de avenças em que há pacto de alienação fiduciária, e não a Lei nº 8.078/90.

Conforme se verifica nos documentos juntados aos autos, houve o cumprimento das formalidades legais pelas rés, eis que o autor foi notificado para o pagamento do débito (fls. 266/276) e, não purgada a mora, o contrato foi rescindido em 01/06/2020, na forma do art. 63 da Lei nº 4.591/64 e art. 1º, incisos VI e VII, da Lei nº 4.864/65.

Cumprе ressaltar que na hipótese de inadimplemento do devedor, as credoras são autorizadas a proceder à venda extrajudicial do bem para o ressarcimento de seu crédito, impondo-lhe, contudo, que entregue aos devedores o saldo apurado que exceda o limite do débito.

Entretanto, no caso dos autos, após ser levada a leilão, a unidade foi adjudicada em favor das próprias credoras em razão da ausência de licitantes, não sobejando saldo a devolver ao adquirente.

Por conseguinte, afasta-se a pretensão de restituição dos valores pleiteados pelo requerente na inicial.

Assim, em observância do procedimento previsto na Lei n. 9.514 de 1997, não há fundamento legal para o acolhimento do pedido

formulado pelo autor na inicial...”

Consigne-se que, uma vez inadimplido o contrato é dever do credor proceder à intimação do devedor para possibilitar-lhe a purga da mora, que, uma vez não observada, possibilita a alienação extrajudicial do bem, devendo ser notificado o devedor acerca das datas dos leilões designados.

No caso concreto, consta às fls. 268, certidão do escrevente do cartório dando conta do cumprimento da notificação extrajudicial entregue ao autor em 07/05/2020, no endereço informado pelo próprio autor, documento que possui fé pública.

Consta dos autos que o imóvel foi a leilão, sem licitantes, sendo adjudicado pela credora, sem apuração de saldo credor para devolução ao adquirente do bem, negado direito ao recebimento de valor restante para devolução ao autor, após a quitação do contrato, o que é objeto de irresignação autoral.

Pelo que se tem dos autos, não se verifica irregularidade na notificação do autor para pagamento da dívida, tendo conhecimento de que o débito existia e, ainda assim, não purgou a mora, ausente prova de vício formal no procedimento extrajudicial adotado pela apelada ante a inadimplência.

Desse modo e considerando o conteúdo dos documentos acostados aos autos, bem andou o d. Magistrado ao sentenciar a improcedência do pedido de restituição de valores, anotando-se, por oportuno, que eventual discussão sobre a validade do leilão designado e da regularidade da notificação sobre o leilão e adjudicação do imóvel têm sede apropriada, que não esta ação cujo objeto é a restituição de valores pagos, sob pena de afronta ao princípio da adstrição.

Assim, a hipótese é de manutenção da r. sentença pelos seus próprios e jurídicos fundamentos.

Improvido o recurso, os honorários advocatícios serão majorados de 10% para 12% do valor da causa, o que se determina, em atendimento ao artigo 85, §11, do CPC.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Pelo exposto, **nega-se provimento ao apelo, nos termos explicitados.**

JOSÉ AUGUSTO GENOFRE MARTINS

Relator