



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000426638

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001211-29.2024.8.26.0094, da Comarca de Brodowski, em que é apelante CESAR AUGUSTO BENATTI LIOTTI (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado LOTEAMENTO PARQUE BELAS ARTES - BRODOWSKI 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) E ISSA AHMED.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

L. G. COSTA WAGNER
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Voto nº 25.869

Apelação nº 1001211-29.2024.8.26.0094

Apelante: Cesar Augusto Benatti Liotti

Apelado: Loteamento Parque Belas Artes - Brodowski Spe Ltda

Comarca: Brodowski (Vara Única)

APELAÇÃO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL E DEVOLUÇÃO DE QUANTIAS PAGAS. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL. LOTE DE TERRENO. CONSTITUIÇÃO EM MORA VÁLIDA. CONTRATO RESCINDIDO EXTRAJUDICIALMENTE. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em Exame: Recurso de apelação interposto pelo comprador autor contra sentença que extinguiu ação, sem resolução do mérito, por falta de interesse de agir. Autor que alega invalidade da constituição em mora, entendendo que a ré deveria procurar por seu novo endereço.

II. Questão em Discussão: Verificar a validade da constituição em mora do comprador-devedor que ensejou a rescisão extrajudicial do contrato.

III. Razões de Decidir: Contrato firmado após a Lei do Distrato, aplicável ao caso. Contrato que previa expressamente a rescisão nos termos do art. 32 da Lei 6.766/79. Enviada notificação extrajudicial no endereço constante no contrato que retornou por três vezes com indicação “mudou-se” e um a delas com “recusou identificar-se”, evidenciando tentativa de se furtar à notificação, prosseguindo-se com a notificação edilícia extrajudicial conforme art. 49 da Lei 6.766/79. Dever do comprador-devedor, à luz do princípio da boa-fé contratual, de informar a vendedora-credora eventual mudança de endereço. Autor que não comprovou ter comunicado alteração de endereço à ré, bem como sequer comprovou que, de fato, não residia no mesmo local à época das notificações. Ré que comprovou a notificação para purgação da mora e apresentou os cálculos do distrato, não impugnados pelo autor. Ausência de interesse processual confirmada, pois o contrato já estava rescindido extrajudicialmente, com notificação válida ao endereço constante do contrato e posterior publicação de edital que possibilitaram a purgação da mora do devedor, conforme arts. 32 e 49 da Lei 6.766/79.

IV. Tese de julgamento: 1. A rescisão contratual pode ocorrer extrajudicialmente mediante notificação válida. 2. A falta de atualização de endereço pelo devedor não impede a constituição em mora.

RECURSO DESPROVIDO.

I - Relatório

Trata-se de recurso de apelação interposto por Cesar Augusto Benatti Liotti, em face da sentença de fls. 200/207, proferida nos autos da ação de rescisão contratual e devolução de quantias pagas, promovida contra o Loteamento Parque Belas Artes - Brodowski Spe Ltda.

A ação foi julgada extinta, sem resolução do mérito, nos termos do art. 485, VI, do CPC, pelo reconhecimento da falta de interesse de agir, condenando o Autor ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, fixados em 10% (dez por cento) do valor da condenação, ressalvada a gratuidade judiciária concedida.

A sentença foi disponibilizada no DJe de 22/11/2024 (fls. 209).

Recurso tempestivo. Preparo dispensado em razão da concessão da gratuidade judiciária (fls. 105). Autos digitais, porte de remessa e de retorno dispensado conforme art. 1.007, §3º, do CPC. Contrarrazões às fls. 223/239.

O Autor requer a reforma da sentença. Alega que mesmo inadimplente poderia pleitear a rescisão do contrato (Súmula 1 deste Tribunal). Aduz que a Ré não comprovou a intimação pessoal do comprador Autor sobre o distrato unilateral ou possibilidade de purgação da mora. Reputa que a citação edilícia extrajudicial foi ineficaz e indevida, pois não tentado outros meios como celular e e-mail, que constavam do contrato. Argumenta que não pode ser impedido de reaver as quantias pagas se sequer foi intimado a purgar a mora ou renegociar, tudo em razão das dificuldades financeira inesperadas. Entende que deve prevalecer o CDC à Lei do Distrato. Aponta que o atraso no pagamento das parcelas não caracteriza desídia ou negligência do Autor, porque não pagou por dificuldade financeira inesperada, indicando que assim que melhorou sua condição financeira, buscou a Ré para renegociar os valores em atraso e retomar os pagamentos, sendo surpreendido com a notícia de distrato unilateral. Aduz que era obrigação do credor perquirir para sua localização e ciência de sua nova residência, pois existia telefone e e-mail para obtenção dessa informação. Requer a devolução de 90% dos valores pagos, apenas com dedução do IPTU e danos morais.

A Ré, por sua vez, requer a manutenção da sentença.

É a síntese do necessário.

II – Fundamentação

O recurso não comporta provimento.

Adoto o relatório da sentença:

Trata-se de ação de rescisão contratual e devolução de quantias pagas e pedido de tutela antecipada ajuizada por Cesar Augusto Benatti Liotti em face de Loteamento Parque Belas Artes - Brodowski SPE LTDA, todos com qualificação nos autos.

Narra a parte autora que assinara contrato particular de compra e venda de imóvel referente ao terreno situado na cidade de Brodowski, no loteamento denominado Residencial Parque Belas Artes, consistente do Lote 10 da quadra 6, ao preço total de R\$49.900,00, com sinal confirmatório de R\$10.000,00 e financiamento do saldo remanescente, em 184 parcelas de R\$414,99. Dita que já adimpliu com 8 parcelas, perfazendo o montante de R\$20.266,25. Por conta de dificuldades financeiras, a parte autora não teria mais condições econômicas de prosseguir pagando as parcelas ajustadas no negócio jurídico e, em razão disso, postula pela rescisão do contrato celebrado e a restituição de quantias pagas.

Requer, diante disso, a concessão da tutela antecipada, autorizando a rescisão do contrato e a suspensão de exigibilidade das parcelas, além de obstar a negativação do nome da parte Requerente, até decisão final da demanda.

Por fim, requer a procedência da demanda em sua totalidade, para rescindir o contrato entre as partes, para condenar a requerida ao ressarcimento dos valores pagos admitindo-se a retenção pela loteadora ré de no máximo 10% (dez por cento); a restituição do valor pago seja feita com acréscimos (correção monetária e juros legais) até a data do efetivo pagamento; a condenação da requerida ao pagamento de indenização por danos morais no importe de R\$10.000,00; condenar a ré ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios de sucumbência. Juntou procuração e documentos (fls. 17/62).

Requerente manifestou-se para juntada de matrícula atualizada do imóvel, bem como de notificação extrajudicial. (fls. 66/104)

Deferida a gratuidade judiciária e parcialmente deferida a tutela de urgência para determinar a suspensão do pagamento de parcelas vencidas e vincendas, obstar tanto o protesto de valores relacionados ao contratado como também a inserção do nome da parte autora em rol de inadimplentes, enquanto perdurar a demanda (fls. 105/107).

Citada, a parte requerida ofertou contestação (fls. 113/141). Arguiu preliminar de impugnação à gratuidade judiciária. Também alegou falta de interesse processual por rescisão de contrato ora pleiteado, diante do descumprimento contratual e a inadimplência da parte requerente, com devido envio de notificação para endereço constante em contrato e, posteriormente, publicação de notificação editalícia.

Quanto ao mérito, alegou a rescisão por culpa exclusiva do autor, bem como a total improcedência da ação por ausência de interesse processual. Requereu, a aplicação do artigo 32-A na Lei nº. 6.766/79, que dispõe que, quanto à rescisão, o pagamento da restituição deve ser de 10% do valor atualizado do contrato e que esta deve ser feita em 12 (doze) parcelas mensais após a formalização da rescisão. Também pugnou, subsidiariamente, pela retenção do percentual de 25% dos valores pagos, e pugnou pelo valor correspondente à fruição do imóvel, pelo desconto de arras, pelo desconto do IPTU e das despesas e taxas incidentes sobre o imóvel, como efetivo adimplemento o importe de R\$101.757,86, porquanto o valor apresentado pela parte requerente incluiria diversas despesas que não merecem restituição. Pugna também pela incidência de juros a partir do trânsito em julgado. Juntou documentos (fls. 102/178).

Manifestação sobre a contestação às fls. 187/198

Não obstante a insurgência recursal, revendo as provas dos autos e as argumentações das partes, não há fundamento para alterar as razões de decidir do MM Juízo sentenciante, que examinou detidamente todo o conjunto probatório dos autos e as alegações das partes, dando a adequada e correta solução para o caso em tela.

Destaco os seguintes pontos da sentença:

De proêmio, ACOLHO a preliminar de ausência de interesse processual.

Alega a autora a ausência de recursos financeiros para continuar adimplindo com o negócio jurídico, postulando pela rescisão contratual, bem como a condenação da parte requerida ao ressarcimento dos valores pagos e das benfeitorias.

Já a parte requerida sustenta, como tese principal, a perda do objeto da ação, porquanto restou-se devidamente rescindido o contrato mediante notificação extrajudicial para purgação da mora.

Pois bem.

Dispõe o art. 32 da Lei 6.766/79:

[...]

Ainda, positiva o mesmo diploma legal em art. 49, parágrafo segundo:

[...]

***In casu*, não há que se falar da ausência de constituição em mora em relação ao promitente comprador, e, portanto, do distrato que se configurou mediante a inércia no adimplemento das prestações vencidas. Reputa-se aventado os elementos informacionais que caracterizam a interpelação premonitória pelo ora requerido, com devida aferição de mora *ex persona*, conforme art.32 da Lei nº 6.766/79.**

Isto porque, às fls. 153/161, foram carreados aos autos a notificação extrajudicial promovida através de competente Cartório de Títulos, direcionado ao endereço manifesto no instrumento particular.

Prosseguiu-se com três tentativas, na qual em aviso de recebimento constava ora “mudou-se”, ora “negou identificar-se”. Ante a inconclusividade e ineficácia da notificação, o banco-réu perseverou com a notificação editalícia, hipótese essa que está devidamente facultada ao promitente vendedor no art. 49, parágrafo segundo, da Lei que normatiza o parcelamento urbano.

À fl. 162, narra o edital datado em 22 de junho de 2023: “O não comparecimento e a consequente descondição desta notificação está sujeito às consequências legalmente previstas, com a rescisão do contrato de compra e venda firmado entre as partes”.

Tem-se que, através da competente notificação, a desídia do consumidor de não quitar com as prestações vencidas, em tempo hábil de 30 dias após a constituição em mora, enseja a rescisão contratual.

Para tanto, ainda, o banco requerido carrou o quadro-resumo do distrato às fls. 151/152, com toda a apropriada discriminação de cálculos, recebimento, restituições, despesas e saldo residual.

Em réplica à contestação, na qual estaria o autor facultado à exceção de inverossimilhança, deixou de impugnar a notificação endereçada à residência designada em contrato, a notificação editalícia e os valores descritos em memorial de cálculo.

Não apenas o conjunto fático-probatório designa panorama na qual o contrato já encontra-se rescindido, com a consequente perda do objeto pleiteada e do respectivo interesse processual, como também a linha temporal dos eventos consignados em manifestações autorais deriva para a mesma conclusão.

Isto porque narra o autor que encontra-se em inadimplemento desde 09/11/2022.

Então que, apenas após 2 anos, prosseguiu com o ajuizamento da presente demanda. Após a intimação para complementação documental, autora juntou a denúncia notificada para rescisão (fls. 68/69), tendo sido promovida apenas em 02 de setembro de 2024, isto é, mais de 15 meses posteriores à notificação editalícia que configurou em mora a parte autora e mais de 20 meses posteriores à data de inadimplemento.

Há portanto, no mínimo uma desídia e negligência do autor que se manteve em inadimplência e, agora, demanda a rescisão. **Não é possível a configuração de translação de culpa para o adimplemento da obrigação ao credor, muito menos da perquirição para localização e ciência de nova residência do autor, quando é a ele a obrigação legal de fazer o pagamento para extinguir a obrigação**, na forma do art. 304 do Código Civil, e na forma dos arts. 334 e 394 do Código Civil.

Por todo o contexto trazido aos autos, não é afigura-se adequado pleitear revisão contratual de instrumento particular que se encontra rescindido há mais de um ano, com toda a adequada procedimentalização regida pelos instrumentos normativos.

No mesmo sentido, a Súmula 76 do E. STJ aduz: **“Para a constituição em mora do promissário comprador, é necessária a prévia interpelação, ainda que se trate de contrato não registrado. A citação para a ação não supre a falta de interpelação.”**

Ainda, precedente do E. STJ: [...] *REsp: 2044407 SC 2022/0394428-7, Relator: Ministra NANCY ANDRIGHI, Data de Julgamento: 21/11/2023 [...]*

Convém ainda ressaltar que o contrato prevê cláusula resolutiva expressa, em item 6.2 e 6.3, convencionando-se na relação jurídica-obrigacional os mesmos procedimentos e ditames já previstos na Lei competente.

Nisso tudo, ante a despicienda provocação judicial para declaração de rescisão contratual, e com o prosseguimento do rito extrajudicial previsto em contrato e normatizado por lei, entende-se que o instrumento já se encontra rescindido, com a consequente ausência do interesse de agir.

Acresça-se que o “contrato de promessa de compra e venda de imóvel” consistente em lote de terreno nº 1ª, quadra 06 do loteamento “Parque Belas Artes” foi firmado em 19/01/2022 (fls. 28/52), sendo aplicável a Lei do Distrato.

O contrato previa expressamente em sua cláusula 6.2 a rescisão do contrato caso houvesse atraso no pagamento das parcelas superior a 30 dias, que não fosse sanado após a constituição em mora e regularização do pagamento em trinta dias corridos, nos termos do art. 32 da Lei 6.766/79.

O art. 32 e 49 da Lei 6.766/79 dispõem que:

Art. 32. Vencida e não paga a prestação, o contrato será considerado rescindido 30 (trinta) dias depois de constituído em mora o devedor.

§ 1º Para os fins deste artigo o devedor-adquirente será intimado, a requerimento do credor, pelo Oficial do Registro de Imóveis, a satisfazer as prestações vencidas e as que se vencerem até a data do pagamento, os juros convencionados e as custas de intimação.

Art. 49. As intimações e notificações previstas nesta Lei deverão ser feitas pessoalmente ao intimado ou notificado, que assinará o comprovante de recebimento, e poderão igualmente ser promovidas por meio dos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da Comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-las.

§ 1º Se o destinatário se recusar a dar recibo ou se furtar ao recebimento, ou se for desconhecido o seu paradeiro, o funcionário incumbido da diligência informará esta circunstância ao Oficial competente que a certificará, sob sua responsabilidade.

§ 2º Certificada a ocorrência dos fatos mencionados no parágrafo anterior, a intimação ou notificação será feita por edital na forma desta Lei, começando o prazo a correr 10 (dez) dias após a última publicação.

Conforme bem observado em sentença:

[...] às fls. 153/161, foram carreados aos autos a notificação extrajudicial promovida através de competente Cartório de Títulos, direcionado ao endereço manifesto no instrumento particular.

Prosseguiu-se com três tentativas, na qual em aviso de recebimento constava ora “mudou-se”, ora “negou identificar-se. [...]

[...]

À fl. 162, narra o edital datado em 22 de junho de 2023: “*O não comparecimento e a consequente desconsideração desta notificação está sujeito às consequências legalmente previstas, com a rescisão do contrato de compra e venda firmado entre as partes*”.

Ao contrário do que quer fazer entender o Autor, restou constituído em mora e não tinha a Ré a obrigação de procurar eventual novo endereço do devedor, eis que a ele incumbia manter atualizado o seu endereço.

Enfatize-se que o Autor não comprovou que tenha informado à Ré sobre alteração de seu endereço, entendendo que era obrigação da credora procurar por seu novo paradeiro.

Em verdade, deveria o comprador-devedor, à luz da boa-fé contratual e como forma de se resguardar, ter notificado extrajudicialmente a vendedora-credora, comunicando a mudança de endereço, o que não ocorreu.

Neste sentido segue o entendimento deste Tribunal de Justiça em casos análogos :

Apelação. Ação de busca e apreensão. Alienação fiduciária de bem móvel. Sentença de procedência para consolidar a posse e propriedade em favor do credor fiduciário. Recurso do Réu que não comporta acolhimento. **Devedor fiduciante regularmente constituído em mora.** Instrumento que deve ser considerado hábil para comprovação da mora, nos termos do art. 2º, §2º do Decreto-Lei nº 911/69, bastando que haja a entrega no endereço do destinatário constante do contrato de financiamento, sendo prescindível a comprovação do recebimento. **Dever do devedor fiduciante, à luz do princípio da boa-fé contratual, de informar a instituição financeira eventual mudança de endereço.** Mora comprovada, não contraditada e não purgada. Precedentes do STJ e dessa Colenda Câmara de Direito Privado. Sentença mantida. Honorários majorados. RECURSO DESPROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1000540-02.2024.8.26.0451; Relator (a): L. G. Costa Wagner; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro de Piracicaba - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 24/06/2024; Data de Registro: 24/06/2024).

Agravo de Instrumento. Ação de busca e apreensão de veículo com pedido de liminar. Decisão agravada que indeferiu pedido de suspensão de ordem de busca e apreensão do bem alienado fiduciariamente. Pleito recursal que não merece prosperar. **Notificação extrajudicial enviada por carta registrada com aviso de recebimento (AR) ao endereço constante do contrato de financiamento, que retornou com a informação de que o devedor "mudou-se". Instrumento hábil para comprovação da mora.** Tese fixada pelo STJ no Tema 1132: "Em ação de busca e apreensão fundada em contratos garantidos com alienação fiduciária (art. 2º, § 2º, do Decreto-Lei n. 911/1969), para a comprovação da mora, é suficiente o envio de notificação extrajudicial ao devedor no endereço indicado no instrumento contratual, dispensando-se a prova do recebimento, quer seja pelo próprio destinatário, quer por terceiros". Precedentes desta c. 34ª Câmara de Direito Privado. Decisão mantida. RECURSO DESPROVIDO.(TJSP; Agravo de Instrumento 2350218-85.2024.8.26.0000; Relator (a): L. G. Costa Wagner; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro de Itapevi - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 03/02/2025; Data de Registro: 18/02/2025).

APELAÇÃO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Ação de busca e apreensão. Sentença de extinção da ação, sem resolução do mérito, nos termos do artigo 485, IV do Código de Processo Civil, por falta de pressuposto de constituição e de desenvolvimento válido e regular do processo. Inconformismo do banco autor. Acolhimento. **Comprovação da mora. Notificação que foi enviada ao endereço fornecido pelo apelado no contrato firmado entre as partes. Aviso de recebimento que retornou com a informação de "mudou-se". Dever da parte de fornecer o endereço correto, em observância aos princípios de probidade e boa-fé contratual.** Constituição em mora do devedor que deve ser considerada válida e eficaz, nos moldes em que efetivada. Validade da notificação para fins do requisito de constituição em mora. Aplicabilidade do Tema 1.132 do STJ. Precedentes desta Câmara. Sentença reformada. RECURSO PROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1005187-19.2024.8.26.0361; Relator (a): Ana Maria Baldy; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro de Mogi das Cruzes - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 12/03/2025; Data de Registro: 12/03/2025)

APELAÇÃO. Alienação fiduciária. Veículo. Ação de busca e apreensão julgada procedente. Insurgência da ré. Para o cumprimento do disposto no artigo 2º, § 2º, do Decreto-Lei 911/69 é prescindível a comprovação de recebimento da **notificação extrajudicial encaminhada ao endereço constante da avença. Hipótese em que a correspondência foi devolvida ao remetente com a informação "mudou-se". Indicando o devedor endereço em que não foi localizado, frustrando a tentativa de comunicação entre as partes, uma vez que não informou seu novo endereço e considerando ainda os princípios da probidade e da boa-fé objetiva, deve-se ter por preenchida a formalidade prevista no artigo 2º, § 2º, do Decreto-Lei 911/69. Constituição em mora do devedor que deve ser considerada válida.** Aplicação do Tema 1132 do Superior Tribunal de Justiça. Discussão sobre a suposta abusividade do contrato. Tema não tratado na sentença. Apelo não conhecido nesta parte. Violação ao princípio da dialeticidade. Recurso conhecido em parte e, na parte conhecida, desprovido.(TJSP; Apelação Cível 1001329-79.2022.8.26.0480; Relator (a): Issa Ahmed; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro de Presidente Bernardes - Vara Única; Data do Julgamento: 26/02/2025; Data de Registro: 26/02/2025).

Cabe ressaltar que o Autor sequer comprovou nos autos em que endereço residia à época das três notificações extrajudiciais, não apresentando nenhuma comprovação que, de fato, não residisse no endereço constante no contrato naquela época, em especial, porque a além da informação “mudou-se”, uma delas também foi acompanhada de “negou identificar-se”, o evidencia tentativa de se furtar a notificação, restando que foi dado o devido prosseguimento com a intimação/notificação devidamente realizada por edital, nos termos do art. 49 da Lei 6.766/79 (fls. 153/164).

Conforme bem observado em sentença, a Ré juntou o “quadro-resumo do distrato às fls. 151/152, com toda a apropriada discriminação de cálculos, recebimento, restituições, despesas e saldo residual”. O Autor, em réplica, deixou de impugnar os valores descritos no memorial de cálculo.

Incontroverso que o Autor não purgou a mora, restando rescindido o contrato extrajudicialmente, portanto bem reconhecido a falta de interesse de agir do Autor em pleitear a rescisão do contrato.

Em resumo, de rigor manutenção da sentença, impondo-se o desprovimento do apelo.

III - Conclusão

Diante do exposto, pelo meu voto, conheço e **nego provimento** ao recurso.

Por força do art. 85, §11, do CPC, majoro a verba honorária, em favor do patrono da Ré, para 15% (quinze por cento) do valor atualizado da causa, conforme requisitos e critérios fixados pelo STJ¹, ressalvados os benefícios da gratuidade da justiça concedidos.

L. G. Costa Wagner

Relator

¹ Tema 1059 do STJ e EDcl no AgInt no REsp 1573573/RJ, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 04/04/2017, DJe 08/05/2017.