



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000436479

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Apelação Cível nº 1028625-61.2023.8.26.0506, da Comarca de Ribeirão Preto, em que são apelantes FÁBIO LUIZ SANTO MONCOSTE e VANUSA DE ALMEIDA MONCOSTE, é apelado BELVEDERE – SPE LTDA.

ACORDAM, em 18ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso. V. U. Sustentou oralmente a advogada Aline Moro Kasputes pela parte apelada.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores ISRAEL GÓES DOS ANJOS (Presidente sem voto), ERNANI DESCO FILHO E SERGIO GOMES.

São Paulo, 5 de maio de 2025

HENRIQUE RODRIGUERO CLAVISIO

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Apelação Cível nº 1028625-61.2023.8.26.0506

(Processo de origem nº 1028625-61.2023.8.26.0506)

Apelante Fáblio Luiz Sano Moncoste e Vanusa de Almeida Moncoste (AJG)

Apelado Belvedere – Spe Ltda

Comarca Ribeirão Preto – 3ª Vara Cível

Voto nº 49725

Imóvel – Compra e venda – Rescisão contratual – Compromisso de compra e venda de imóvel (Lote) – Loteamento – Rescisão motivada pelo inadimplemento do promissário comprador – Notificação premonitória – Validade do envio da notificação extrajudicial através dos correios desde que para o endereço indicado pelo comprador – Desnecessidade de comprovação do efetivo recebimento seja pelo destinatário, seja por terceiro – Aplicação analógica da tese firmada sob o rito dos recursos repetitivos, REsp Repetitivo nºs 1.951.662/RS e 1.951.888/RS pelo Superior Tribunal de Justiça (Tema nº 1132) – Peculiaridade do caso – Singularidade quanto à questão de fato – Presunção de recebimento no mesmo endereço declarado pelos réus e no qual foi expedido o mandado de citação – Comparecimento voluntário aos autos que supre a necessidade de citação e constitui em mora os devedores que, em momento algum, manifestaram interesse em purgar a mora e efetuar o pagamento das parcelas inadimplidas – Entrega do loteamento efetivamente comprovada nos autos, inexistindo descumprimento por parte da autora a justificar a pretensa aplicação da exceção do contrato não cumprido – Inadimplência das parcelas incontroversa e rescisão contratual por culpa do promissário comprador – Pretensões à suspensão da exigibilidade das parcelas vencidas e vincendas, bem como de indenização pela falta de fruição do imóvel prejudicadas – Pretensão recursal não acolhida – Sentença mantida – RITJ/SP, artigo 252 – Assento Regimental nº 562/2017, art. 23 – Honorários recursais majorados em grau recursal – Art. 85, §11 do CPC.

Recurso não provido.

Vistos.

A r. sentença de fls.325/330 julgou parcialmente procedente a ação de rescisão contratual, indenização e reintegração de posse, para declarar a resolução do contrato estabelecido entre as partes e, em consequência, reintegrar a parte autora na posse do imóvel, devendo a parte autora restituir aos requeridos o valor equivalente a 90% das prestações pagas, com correção monetária a partir de cada desembolso e juros de mora a partir do trânsito em julgado, sendo



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

que o valor a ser restituído deverá ser pago de uma só vez, excluída apenas a cobrança referente à cláusula penal e à fruição do bem (art. 32-A, da Lei nº 6.766/79), rejeitado o pedido reconvenicional e revogada a antecipação de tutela deferida a fls. 180/182, incumbindo aos requeridos, sucumbentes em maior parte, o pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios em 10% sobre o valor da causa atualizado, observado o art. 98, §3º do CPC.

Apela a parte ré (fls.333/349) pretendendo a reversão do julgado, sob o fundamento de que inexistiu a indispensável notificação premonitória dos réus para constituí-los em mora, o que é admitido pela própria sentença, sendo certo que a notificação colacionada aos autos pela própria autora evidencia que ela optou pelo envio de Notificação Simples, via Correios, com Aviso de Recebimento, acreditando assim estar constituindo em mora os Apelantes, porém as referida cartas não foram entregues aos destinatários. Defende que, tratando-se de compra e venda de imóvel, loteado ou não, não basta para o rompimento do contrato a existência de cláusula resolutória expressa, ou seja, a resolução do contrato só ocorre com o pronunciamento judicial, mediante prévia e válida interpelação, por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos (art. 1º do Dec. Lei 745/69 e art. 32, § 1º, da Lei 6.766/75) ou judicialmente (RT 571/73, RJTJESP 76/52 e Súmula 76 do STJ), pouco ou nada importando a existência de cláusula resolutória expressa. Aponta que, diante da falta de notificação, carece ao autor o interesse processual, devendo a ação ser extinta sem análise do mérito, nos termos do art. 330, III e 485, I e VI do CPC. Ressalta o efetivo atraso na entrega da obra, que se encontra devidamente comprovado nos autos, sendo certo que os documentos de fls.207/212 são tão somente documentos de recebimento provisório do imóvel, quando se ignorou o documento de fls.157/158, emitido pela Prefeitura de Ribeirão Preto que atesta de maneira inequívoca a pendência de licença ambiental (CETESB) em relação ao loteamento, sendo que o Decreto Estadual 8468/76, em seu artigo 58, determina que qualquer loteamento no Estado de São Paulo, somente pode ser ocupado após a efetiva emissão da licença ambiental emitida pela CETESB, o que aconteceu apenas em 15/06/2023, conforme documento que não foi colacionado aos autos, mas que foi emitido e anexado em outro processo em que a apelada figura como Autora e que trata do mesmo loteamento (1034775-58.2023.8.26.0506 em suas fls. 311/313), de modo que a presente demanda aponta suposto inadimplemento dos apelantes, com a qual sequer foram constituídos em mora, que teria ocorrido em data muito anterior ao dia 15/06/2023, tendo o juízo ainda ignorado o pedido de “prova emprestada” formulado pelos apelantes às fls.288/313 e que evidencia a confissão da apelada, havendo comprovação de que a obra está em atraso muito antes do suposto inadimplemento das parcelas por parte dos apelantes, sendo inafastável a aplicação do art. 476 do CC que contempla a chamada exceção do contrato não cumprido (*exceptio non adimpleti contractus*), notadamente quando a apelada não se desincumbiu do ônus de comprovar a emissão do termo de verificação de obra ou mesmo de que o loteamento estava 100% finalizado de forma a autorizar a efetiva imissão na posse por parte dos apelantes. Defende, ainda, a procedência da reconvenção, decretando-se a suspensão da exigibilidade das parcelas vencidas e vincendas até o trânsito em julgado da presente ação, além do reconhecimento do atraso na entrega, de modo que os Apelantes têm direito de ser



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

indenizados materialmente pela ausência de fruição dos lotes (prejuízo presumido), tendo como termo inicial a data efetiva para entrega e imissão na Posse, ou seja, 22/08/2021, na forma de Lucros Cessantes, tomando por base o valor indenizatório mensal previsto na cláusula 16, a), I do contrato, ou seja, no percentual de 0,75% do valor atualizado do contrato. Postula a extinção da ação principal e a procedência da reconvenção, com a condenação sucumbencial exclusiva da parte apelada, no percentual de 20% do valor atribuído à reconvenção, ficando prequestionados todos os dispositivos legais mencionados em suas razões recursais.

Recurso em ordem, recebido e com resposta
(fls.356/365).

É o relatório.

Sem razão o apelo.

A análise dos documentos existentes nos autos permite verificar que se trata de ação ajuizada pela parte apelada objetivando a rescisão de compromisso de venda e compra do imóvel (Lote nº “13” da quadra “3” do loteamento urbano denominado “Belvedere”, situado no Distrito de Bonfim Paulista, da cidade de Ribeirão Preto/SP - fls.01/02 e 34/53) cumulada com indenização e reintegração de posse.

Conforme constou expressamente da exordial: “(...) Os Réus firmaram “Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra” em 13 de novembro de 2020, referente à aquisição de 01 (um) lote de terreno, sendo o lote “13” da quadra “3” do loteamento urbano denominado “BELVEDERE”, situado no Distrito de Bonfim Paulista, da cidade de Ribeirão Preto/SP. Contudo, deixaram os Requeridos de arcar com as obrigações pertinentes ao pagamento das parcelas do imóvel adquirido, sendo posteriormente notificados (conforme documentação em anexo), constituindo assim em mora, bem como o esbulho do imóvel em questão. Dessa forma, pelo fato de os Réus não terem adimplido com suas obrigações, sendo devidamente notificados, constituindo assim sua mora, bem como o esbulho do imóvel em questão, não visualizou a Requerente outra saída senão a distribuição da presente ação. (...)” (fls.01/02).

Os requeridos, ora apelantes, por sua vez, contestaram o feito, inclusive com reconvenção, no qual sustentaram em síntese a inexistência de notificação extrajudicial para constituição em mora, no que restaria evidenciada a falta de interesse de agir da parte autora e ensejaria a extinção do processo sem resolução do mérito. Alegaram ainda mora por parte da autora por demora na entrega da obra e existência de hipoteca na matrícula do imóvel, além de suscitar a nulidade de cláusulas contratuais que reputa abusivas, notadamente, o parágrafo único da cláusula 10ª, a cláusula 5ª, parágrafo único, última parte, e, finalmente, a cláusula 4ª todas das condições gerais do contrato firmado entre a Autora e os Requeridos, buscando ainda a condenação da parte autora e reconvinda no pagamento de indenização por danos materiais/lucros cessantes, pela ausência de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

fruição dos lotes em razão do alegado atraso, sem prejuízo da suspensão da exigibilidade do IPTU, bem como das parcelas vencidas e vincendas até a efetiva imissão na posse (fls.76/124).

Após a apresentação de réplica e contestação à reconvenção (fls.185/206) e réplica à contestação da reconvenção (fls.269/283), foi oportunizada a ambas as partes a especificação de provas (fls.285/293), tendo o juízo entendido por bem proceder o julgamento antecipado do mérito, considerando suficiente a prova documental já acostada aos autos (fls.321).

A r. sentença ora recorrida, então, foi proferida com esboço nos seguintes e expressos fundamentos: “(...) *As alegações dos requeridos não merecem prosperar. Conquanto não se desconheça a ausência de notificação premonitória, é certo que a inadimplência dos requeridos é incontroversa, mormente porque não se vê o pagamento das parcelas em atraso. Tampouco há de falar em atraso na conclusão das obras, pois os documentos acostados a fls. 191/194 comprovam a entrega do empreendimento. Também não merece prosperar a alegação de inexistência de posse, pois que devidamente transmitida aos requeridos, como se vê da cláusula 6 fls. 44. Diante desse contexto fático, inegável a resolução do contrato, por culpa dos réus. (...) Quanto ao pedido reconvenicional. Dizem os reconvintes que não têm a posse do lote e que as obras não foram entregues. Daí porque pleiteiam a suspensão da cobrança das parcelas, a suspensão da cobrança do IPTU e o recebimento de indenização por lucros cessantes. Sem razão. A imissão na posse e a conclusão das obras já foram reconhecidas e estão devidamente comprovadas. No que toca ao pagamento do IPTU, observo que a obrigação dos reconvintes está devidamente prevista no contrato celebrado entre as partes (cláusula 4ª - fls. 43). Tampouco é caso de lucros cessantes. Se, por um lado, é certo que não houve edificação (como já mencionado), lado outro não há qualquer demonstração de que os reconvintes estiveram impedidos de fruir do imóvel. Daí porque o pedido reconvenicional é mesmo improcedente. (...)*” (fls.326/330).

Como se nota, não há falar em carência da ação por não ter sido comprovada notificação premonitória.

Isso porque é desnecessária no caso dos autos a comprovação do recebimento da notificação premonitória para oportunizar aos devedores o direito de purgação da mora.

Como se nota pelo documento trazido aos autos às fls.54/58, a notificação extrajudicial fora regularmente enviada pela parte autora aos requeridos no endereço da Rua Alberto de Oliveira, 265, Jd. M. Goretti, Ribeirão Preto/SP, CEP 14030-300, exatamente o mesmo endereço para o qual fora expedido o mandado de citação (fls.71) e aquele expressamente admitido como de residência e domicílio dos requeridos em sua contestação e reconvenção, conforme excerto: “*FÁBIO LUIZ SANTO MONCOSTE, brasileiro, casado, desempregado, inscrito no CPF sob o nº222.110.328-93 e RG nº 33.063.240, e VANUSA DE ALMEIDA*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

MONCOSTE, brasileira, casada, farmacêutica, inscrita no CPF sob o nº 263.218.838-59 e RG nº 59.625.553- 0, ambos residentes e domiciliados na Rua Alberto de Oliveira, 265, Jardim Maria Goretti, CEP14030-300, Ribeirão Preto – SP” (fls.76).

Não se olvida a importância da notificação extrajudicial premonitória para a constituição do devedor em mora (ressaltando o apelante que se dê por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos), no entanto, é certo que essa determinação tem sido mitigada pela jurisprudência, que dispensa o excesso de rigor formal, atribuindo eficácia à forma de notificação escolhida pelo credor, no caso concreto o envio por correio com aviso de recebimento, inclusive dispensando-se a prova do seu efetivo recebimento, seja pelo destinatário ou mesmo por terceiros

Esse entendimento foi consolidado quando do julgamento dos REsp nºs 1.951.662/RS e 1.951.888/RS, sob o rito dos recursos repetitivos, fixando o Superior Tribunal de Justiça a seguinte tese (Tema nº 1132): “(...) *para a comprovação da mora nos contratos garantidos por alienação fiduciária, 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*”.

Referido entendimento é aplicável, por analogia, à hipótese dos autos, porquanto encaminhada a notificação extrajudicial para o endereço que consta do contrato e é aquele em que a parte devedora admitidamente e efetivamente reside, como já anotado, sendo o que basta para a validade da notificação de fls.54/58, mesmo que não entregue pessoalmente.

Não é outro o entendimento deste E. Tribunal em caso análogo: “*Compromisso de compra e venda - Rescisão contratual c.c. reintegração de posse – Imóvel loteado - Inadimplemento – Notificação entregue por correio e a pessoa diversa da promitente compradora – Sentença de indeferimento da petição inicial, com extinção do processo – Recurso da autora – Suficiência da notificação extrajudicial enviada à devedora no endereço indicado no instrumento contratual – Desnecessidade de prova de recebimento – Tese firmada sob o rito de recursos repetitivos (Tese 1132) – Extinção afastada – Sentença anulada. Provimento.*” (Apel nº 1005161-72.2022.8.26.0302, Rel. Des. Enio Zuliani, 4ª Câmara de Direito Privado do TJSP, j. 18/10/2024).

Diante da peculiaridade do caso concreto, consubstanciada na singularidade quanto à questão de fato posta, é incontroverso que tanto a notificação extrajudicial como o mandado de citação foram expedidos para o exato endereço declarado pelos próprios requeridos, tanto que mesmo frustrado o cumprimento do mandado (fls.168), houve o comparecimento espontâneo dos réus que, livremente, admitiram residir no próprio endereço de envio da notificação extrajudicial (fls.76) de modo que é evidente que dela tomaram plena ciência, ainda que tenham optado por não confirmar com a assinatura do aviso de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

recebimento, assim como tomaram plena ciência da ação ainda que não tenham permitido o cumprimento do mandado de citação.

Não bastasse isso, com o comparecimento voluntário aos autos, suprida a citação, os requeridos imediatamente foram constituídos em mora, sobretudo considerando que em nenhum momento manifestaram interesse em promover o pagamento das parcelas devidas, o que não seria diferente na hipótese do recebimento da notificação extrajudicial.

Nesse sentido, já se pronunciou esta E. Corte, no julgamento de casos análogos: “(...) *é verdade, de outra parte, exatamente pela finalidade básica com que o sistema concebe a notificação, que, não raro, e justamente consoante sucedido na espécie, processado o feito sem que nunca o promissário tenha demonstrado a intenção de efetuar qualquer pagamento, mesmo diante do exercício da pretensão resolutória, pelo que, então, falta causa bastante a que, pela ausência daquele ato premonitório ou pelo abuso de seu valor, se extinga o processo. Nessas situações, a teleologia da exigência legal indica solução diferente que, também em caso em que se discutiam supostos vícios da notificação, igualmente já foi adotada nesta Câmara (Ap. civ. n. 0010349-62.2009.8.26.0482).*” (Apelação Cível nº 0119825-17.2009.8.26.0003, Des. Cláudio Godoy, 1ª Câmara de Direito Privado do TJSP, j. 16.09.2014)

Por sua vez, a par da conclusão alcançada acima, é certo que é incontroversa a falta de pagamento das parcelas apontadas na exordial, configurado o inadimplemento dos promitentes compradores.

Assim, deve ser mantido o reconhecimento da rescisão do contrato por culpa dos compromissários compradores em razão do inadimplemento, configurado independentemente dos questionamentos quanto ao efetivo recebimento da notificação prévia.

Não é outro o entendimento jurisprudencial desta E. Corte no julgamento de casos análogos: “*APELAÇÃO CÍVEL. Venda e compra de imóvel. Inadimplemento culposo do promitente comprador. Ação de extinção contratual ajuizada pela fornecedora. Parcial procedência para declarar a resolução contratual, com determinação de restituição de 90% dos valores pagos. Irresignação do réu. Indenização das benfeitorias. Impossibilidade. Lote de terreno como objeto do contrato, sobre o qual foi edificada casa residencial. Construção introduzida no imóvel que se qualifica como acessão, não benfeitoria. Possuidor de má-fé que não têm direito à indenização. Dicção do artigo 1.255, caput, do Código Civil, c.c. ao artigo 1.220, do mesmo diploma legal, por aplicação analógica. Comprador que permaneceu no imóvel por muito tempo sem pagar a devida contraprestação, não sendo razoável impor indenização das benfeitorias e acessões, que resultaria na proteção judicial de uma posse que há muito já se afigura indevida. Precedentes. Danos morais. Inexistência de ato ilícito praticado pela promitente vendedora. Obrigação de indenizar que requer a comprovação de requisitos legais da responsabilidade civil, quais sejam, o dano, o ato ilícito e o*”



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

nexo de causalidade. Exegese do art. 186 c.c art. 927, do Código Civil. RECURSO DESPROVIDO.” (Apel nº 1012374-02.2015.8.26.0068, Rel. Des. Rodolfo Pellizari, 6ª Câmara de Direito Privado do TJSP, j. 03/09/2020).

E ainda: “*APELAÇÃO CÍVEL. Promessa de compra e venda de lote residencial. Rescisão contratual por inadimplemento da promitente compradora e reintegração da vendedora na posse do imóvel. Pleito de indenização pelas benfeitorias. Improcedência. Irresignação da possuidora. Descabimento. Titular dominial que agiu no exercício legal de direito seu ao ingressar com a ação de reintegração na posse (Art. 188, inciso I, do CC). Possuidora de má-fé que não têm direito à retenção ou indenização pelas edificações realizadas. Dicção do Artigo 1.255, caput, do Código Civil, c.c. ao Artigo 1.220, do mesmo diploma legal, por aplicação analógica. Preceptivo do Art. 34, da Lei de Parcelamento do Solo Urbano (Lei 6766/79), que impõe a indenização somente das benfeitorias necessárias ou úteis levadas a efeito no imóvel, com as quais a acessão não se confunde. Improcedência mantida. RECURSO DESPROVIDO.” (Apel nº 1005075-62.2018.8.26.0619, Rel. Des. Rodolfo Pellizari, 24ª Câmara de Direito Privado do TSJP, j. 22/09/2022)*

No mais, independentemente da prova emprestada pretendida pela parte apelante (imprestável ao caso concreto, na medida em que se refere a momento anterior ao ajuizamento da presente demanda e ainda no contexto pandêmico que modificou a dinâmica dos órgãos públicos, inclusive para a expedição do TVO), restou suficientemente esclarecido nos autos que houve efetiva entrega do empreendimento, inclusive com a expedição da licença de operação do loteamento e matrícula do loteamento, assim como com a conclusão das obras de rede elétrica e iluminação, terraplanagem, pavimentação asfáltica e galerias de águas pluviais, havendo emissão do documento de conclusão do DAERP, tudo conforme documentos colacionados às fls.190/194, expressa e fundamentadamente mencionados pelo douto julgador “a quo”.

Inaplicável ao caso concreto, pois, a pretendida exceção do contrato não cumprido, sendo inafastável a mora dos apelantes e sua culpa na rescisão contratual, em razão do incontroverso inadimplemento de sua própria contraprestação, prejudicadas as demais pretensões quanto à suspensão da exigibilidade das parcelas vencidas e vincendas até o trânsito em julgado da presente ação, além do reconhecimento do atraso na entrega, de modo a justificar a pretensão indenizatória pela ausência de fruição dos lotes, o que não se vislumbra no caso ora em análise.

Os demais argumentos deduzidos no processo, para além de incapazes de, em tese, infirmar a conclusão adotada, são refutados e prejudicados por raciocínio lógico, porque incompatíveis com o resultado da conjugação de todos os elementos desta decisão. Nesse sentido, confira-se: “*O julgador não está obrigado a responder a todas as questões suscitadas pelas partes, quando já tenha encontrado motivo suficiente para proferir a decisão. O julgador possui o dever de enfrentar apenas as questões capazes de infirmar (enfraquecer) a*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

conclusão adotada na decisão recorrida. Assim, mesmo após a vigência do CPC/2015, não cabem embargos de declaração contra a decisão que não se pronunciou sobre determinado argumento que era incapaz de infirmar a conclusão adotada”. STJ. 1ª Seção. EDcl no MS 21.315-DF, Rel. Min. Diva Malerbi (Desembargadora convocada do TRF da 3ª Região), julgado em 8/6/2016 (Info 585). Também a ENFAM editou dois enunciados a respeito do art. 489, § 1º, IV, sendo que o Enunciado 12 dispõe: “Não ofende a norma extraível do inciso IV do § 1º do art. 489 do CPC/2015 a decisão que deixar de apreciar questões cujo exame tenha ficado prejudicado em razão da análise anterior de questão subordinante”. E o Enunciado 13 estabelece: “O art. 489, § 1º, IV, do CPC/2015 não obriga o juiz a enfrentar os fundamentos jurídicos invocados pela parte, quando já tenham sido enfrentados na formação dos precedentes obrigatórios”.

Por isso se impõe a integral manutenção da r. sentença recorrida, por seus próprios e jurídicos fundamentos (artigo 252 do RITJ/SP c/c art. 23 do Assento Regimental nº 562/2017), ora adotados em complemento aos do presente voto, majorados em grau recursal os honorários em desfavor da parte ora apelante para 20% sobre o valor da causa atualizado, nos termos do art. 85, §11 do CPC e observado o art. 98, §3º do CPC.

Nega-se provimento ao recurso.

Des. Henrique Rodriguero Clavisio
Relator