



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2021.0000310915

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1053127-52.2018.8.26.0114, da Comarca de Campinas, em que é apelante ----, é apelado ----.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 6ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores **ALEXANDRE MARCONDES** (Presidente), **ANA MARIA BALDY E VITO GUGLIELMI**.

São Paulo, 27 de abril de 2021.

ALEXANDRE MARCONDES
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

6ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível nº 1053127-52.2018.8.26.0114

Comarca: Campinas

Apelante: ----

Apelado: ----

Interessada: ----

Juiz sentenciante: Fábio Henrique Prado de Toledo

Voto nº 22.088

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. Ação de rescisão contratual c.c restituição. Sentença de procedência. Irresignação da ré. Imóvel leiloado pelo rito do art. 63 e seguintes da Lei nº 4.591/64 e posteriormente adjudicado à promitente vendedora. Insucesso do negócio intimamente relacionado à inadimplência do adquirente. Possibilidade de excussão do imóvel pelo rito de leilão extrajudicial lícita e expressamente prevista no contrato. Jurisprudência desta C. Câmara. Adjudicação do imóvel à ré que não macula o rito de expropriação extrajudicial. Falta de interesse processual do autor reconhecida. Extinção da



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

ação com fundamento no art. 485, VI do CPC. Sentença reformada. RECURSO PROVIDO.

A r. sentença de fls. 290/296, de relatório adotado, **julgou procedente** ação movida por ----- em face de -----, declarando a rescisão do contrato firmado pelas partes, condenando as réis ao pagamento de R\$ 108.093,41 a título de restituição, o equivalente a 90% do valor pago, com correção monetária a partir dos respectivos desembolsos e juros de mora de 1% ao mês desde a citação, além das custas, despesas processuais e honorários advocatícios de 15% sobre o valor da condenação.

Recorre a correá -----. Alega que falta ao autor interesse processual, pois o contrato já foi rescindido por força da realização de leilão extrajudicial do imóvel litigioso, sobrevindo a adjudicação, nos termos do artigo 63 da Lei nº 4.591/64, cujas disposições prevalecem sobre as do Código de Defesa do Consumidor, conforme o princípio da especialidade. Afirma que não houve saldo remanescente do leilão do imóvel objeto do litígio. Destaca a inequívoca inadimplência do autor, pois não purgou a mora após notificado (fls. 298/319).

Contrarrazões a fls. 324/336.

Não há oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

O recurso deve ser provido.

Em 08/09/2013 o autor firmou com ----- instrumento particular de compromisso de compra e venda relativo à unidade -----, -----" do empreendimento denominado ----- (fls. 204/266).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

O imóvel foi leiloado extrajudicialmente ante a inadimplência do adquirente, sobrevindo sua adjudicação à promitente vendedora diante da falta de arrematantes (fls. 194/203).

O autor reconhece na inicial que o insucesso do negócio está intimamente relacionado à própria impossibilidade de pagar as parcelas do preço e o contrato prevê expressamente a possibilidade de

3

excussão do imóvel pelo rito de leilão extrajudicial previsto no artigo 63 e seguintes da Lei nº 4.591/64 (cf. cláusula 10.7.d – fls. 245/246).

Diante da patente inadimplência do adquirente, reputa-se regular a conduta da promitente vendedora, conforme a pacífica jurisprudência desta C. Câmara: “*RESCISÃO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL – Inadimplemento das prestações que culminou com a rescisão do contrato e a realização de leilão extrajudicial, nos termos do art. 63 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 com as alterações da Lei nº 4.864, de 29 de novembro de 1965. Ausência de licitantes. Adjudicação do imóvel pela vendedora pelo valor da dívida, alegação de ausência de valores a serem devolvidos. Ausência de qualquer irregularidade, compradora inadimplente que foi notificada para purgação da mora, mas permaneceu inerte. Previsão expressa em contrato. Cláusula que não fere o Código de Defesa do Consumidor – Ação improcedente – Sentença reformada – RECURSO PROVIDO*” (Apelação Cível nº 1050997-26.2017.8.26.0114, 6ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Ana Maria Baldy, j. 20/07/2020).

Confira-se também: “*APELAÇÃO Cível - Compra e venda de duas unidades imobiliárias ainda na planta - Resolução contratual e restituição de valores por inexecução culposa do promitente comprador - Leilão extrajudicial promovido quase um ano antes do ajuizamento desta ação*



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

– Sentença de parcial procedência para declarar o contrato rescindido, com condenação da compromissária vendedora à restituição dos valores pagos, admitida a retenção de 25%, além da declaração de inexigibilidade de qualquer outro débito em nome do adquirente – Insurgência da ré. Falta de interesse de agir – Configuração - Contrato que já estava rescindido em face do inadimplemento do apelado – Inadimplemento incontroverso que, aliado à prova da adjudicação dos bens pela própria apelante, em leilão realizado nos

4

termos do art. 63 da Lei nº 4.591/64 com as alterações da Lei nº 4.864/65 – Adjudicação que se deu pelo valor atualizado do débito - Ausência de saldo remanescente - Incabível a restituição das quantias pagas – Inteligência do § 4º do art. 63 da Lei 4591/94 - Eventual irregularidade do leilão extrajudicial que, se o caso, deverá ser objeto de ação própria, nada podendo ser discutido nestes autos, tendo em vista os limites objetivos da ação - Sentença reformada, com julgamento de extinção do feito, sem análise do mérito, por falta de interesse processual (art. 485, VI do Código de Processo Civil) – RECURSO PROVIDO” (Apelação Cível nº 1058510-53.2018.8.26.0100, 6ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Rodolfo Pellizari, j. 16/01/2020).

E ainda: Apelação Cível nº
1004219-79.2018.8.26.0011, 6ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Costa Netto, j. 15/12/2020.

Outrossim, não macula o rito de expropriação extrajudicial o fato de a promitente vendedora ter adjudicado o imóvel. Nesta linha: “**RESCISÃO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL – Inadimplemento das prestações que culminou com a rescisão do contrato e a realização de leilão extrajudicial, nos termos do art. 63 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 com as alterações da Lei nº 4.864, de 29 de**



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

novembro de 1965. Ausência de licitantes. Adjudicação do imóvel pela vendedora pelo valor da dívida, com alegação de ausência de valores a serem devolvidos. Sentença de procedência que declarou rescindido o contrato e condenou as réis a devolverem ao autor 90% dos valores pagos. Recurso da corré Curupaiti. Illegitimidade passiva não verificada. Carência da ação observada. Falta de interesse de agir. Contrato celebrado que já estava rescindido quando da propositura da demanda. Ausência de qualquer irregularidade no leilão extrajudicial ou na adjudicação do imóvel.

5

Comprador inadimplente que foi notificado para purgação da mora, mas permaneceu inerte. Previsão expressa em contrato. Cláusula que não fere o Código de Defesa do Consumidor. Ação extinta, sem resolução do mérito.

Multa afastada – Sentença reformada – RECURSO PROVIDO” (Apelação Cível nº 1012445-33.2017.8.26.0068, 6ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Ana Maria Baldy, j. 23/10/2020).

Logo, a despeito da aplicabilidade das disposições do Código de Defesa do Consumidor ao caso concreto, e também do teor das Súmulas nº 1, 2 e 3 desta Corte e da Súmula nº 543 do STJ, carece o autor de interesse processual no que diz respeito ao pedido de declaração judicial da rescisão do contrato, já operada por força do leilão, e consequente restituição de valores pagos.

Portanto, impõe-se a extinção da ação com fundamento no artigo 485, VI do CPC, devendo o autor suportar as custas, despesas processuais e honorários advocatícios de 10% sobre o valor da causa.

Ante o exposto, **DOU PROVIMENTO** ao recurso.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

ALEXANDRE MARCONDES
Relator