

21ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

APELAÇÃO CÍVEL Nº 0202310-55.2021.8.19.0001

APELANTE: UBIRACI DA COSTA CARDOSO

APELADA: SPE GRAND MIDAS EMPRENDIMENTO
IMOBILIÁRIO LTDA

APELADO: CALÇADA EMPREENDIM. IMOBILIÁRIOS S.A.

RELATOR: DES. GABRIEL ZEFIRO

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO DO CONSUMIDOR. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL E INDENIZATÓRIA. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. RECURSO DO AUTOR. ALEGAÇÃO DE NULIDADE DA NOTIFICAÇÃO E DO LEILÃO EXTRAJUDICIAIS E VENDA A PREÇO VIL. NOTIFICAÇÕES ENCAMINHADAS AO ENDEREÇO DO AUTOR E REALIZADAS POR MEIO DE PUBLICAÇÃO DE EDITAL. DOCUMENTOS APRESENTADOS NA CONTESTAÇÃO NÃO IMPUGNADOS NA RÉPLICA. AUSÊNCIA DE REQUERIMENTO DE PROVAS. AUTOR QUE NÃO SE DESINCUMBIU DE SEU ÔNUS PROBATÓRIO, NA FORMA DO ART. 373, I, DO CPC. IMÓVEL ARREMATADO POR R\$ 250.000,00, SUPERIOR À METADE DO VALOR DE AVALIAÇÃO. NULIDADES INEXISTENTES. SENTENÇA MANTIDA. INDEFERIMENTO DA GRATUIDADE DE JUSTIÇA. RECURSO DESPROVIDO.

ACÓRDÃO

VISTOS, relatados e discutidos estes autos de apelação nº 0202310-55.2021.8.19.0001.

ACORDAM, os Desembargadores que compõem a 21ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, na forma da minuta e da certidão de julgamento que serão publicadas.

RELATÓRIO

Trata-se de ação de rescisão contratual cumulada com pedido de devolução de valores pagos, ajuizada por UBIRACI DA COSTA CARDOSO, em face de SPE GRAND MIDASEMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA e CALÇADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., em que alega, em síntese, que teria firmado o contrato de promessa de compra e venda de imóvel com as rés, em 17/05/2013, mas teria enfrentado dificuldades para obter documentos essenciais, o que teria motivado o ajuizamento da ação prévia de exibição de documentos, encerrada em 17/08/2020. Acrescenta que, apenas no curso de tal processo, teria tomado conhecimento de que o contrato havia sido desfeito e o imóvel revendido a terceiros, sem prévia notificação ou devolução dos valores pagos. Afirma também que nunca teria tomado posse do imóvel, aduzindo ter efetuado o pagamento de R\$ 110.391,10. Sustenta que as rés se mantiveram inertes quanto à devolução da quantia e, considerando as possíveis cláusulas abusivas do ajuste, pede a rescisão contratual e a devolução integral dos valores pagos, devidamente corrigidos.

O juízo da 2ª Vara Cível Regional da Barra da Tijuca **julgou improcedente o pedido**, na forma do artigo 487, I, do NCPC, determinando ao autor o pagamento das custas e dos honorários, fixados em 10% sobre o valor da causa.

O autor recorreu e renova os argumentos trazidos na petição inicial, pedindo, assim, a cassação da sentença para declarar a nulidade da constituição em mora, do procedimento extrajudicial, reconhecendo-se ainda a irregularidade do leilão. Pede ainda a gratuidade de justiça. Sustenta que a sentença teria reconhecido a

regularidade do procedimento extrajudicial sem que houvesse prova inequívoca dos atos praticados pelas apeladas.

Certidão de tempestividade e de ausência de preparo, ante o pedido de gratuidade de justiça, às fls. 427.

Contrarrazões, às fls. 432/64.

É o breve relatório.



A gratuidade deve ser indeferida, porque, segundo sua declaração de rendimentos e bens prestada à Receita Federal no exercício financeiro de 2024, o apelante possui R\$ 440.614,83 em rendimentos isentos e não tributáveis, além de ter declarado o patrimônio de R\$ 774.021,68, atuando como dirigente de empresa industrial, comercial ou prestadora de serviço. Em suas razões, o recorrente não demonstrou em que consistiriam as alegadas mudanças econômicas que o impossibilitariam de continuar suportando as despesas do processo, uma vez que recolheu as custas iniciais regularmente.

O recurso será conhecido sem o preparo, visando assegurar a celeridade processual, devendo ser efetuado, quando da intimação deste julgamento.

O apelante alega que não teria sido notificado da rescisão do contrato, na forma dos artigos 26 e 27 da Lei 9.514/97, tampouco em relação ao leilão do imóvel, que teria sido concluído a preço vil.

Acontece que os réus apresentaram, às fls. 338/43, a notificação extrajudicial, concedendo o prazo de 15 dias para o pagamento da dívida, atualizada até 03/08/2015, no total de R\$ 339.503,46, nos termos do artigo 1º do Decreto-Lei nº 745/69.

A notificação foi recebida pela esposa do apelante, conforme consta registrado em seu próprio instrumento, no endereço do autor.

Às fls. 341, nota-se que, no mesmo ato de notificação para o pagamento, o autor também foi cientificado quanto à realização do leilão extrajudicial em caso de não pagamento. Consta ainda que foi notificado também por meio do envio de correspondência e da publicação dos respectivos editais no jornal do Comércio nos dias 11, 12 e 13 de janeiro de 2016.

O auto de arrematação consta às fls. 345, tendo sido leilado o bem pelo valor de R\$ 250.000,00.

O apelante não impugnou os referidos documentos apresentados na contestação, consoante réplica às fls. 351/4.

Instada a se manifestar quanto à produção de provas, o apelante quedou-se inerte, consoante certificado às fls. 360, perdendo a oportunidade de produzir provas em sentido contrário, nos termos do artigo 351 e 373, I, do CPC, de modo que a mera alegação de nulidade não é suficiente para afastar os fundamentos da sentença.

Sendo assim, conclui-se que o autor foi adequadamente comunicado quanto à adoção do procedimento legal para a rescisão contratual por sua inadimplência, tendo sido dada a oportunidade para quitar a dívida, o que não cumpriu.

A venda pela quantia de R\$ 250.000,00 não se revela vil, visto que ultrapassa a metade do valor da avaliação do imóvel (de R\$ 428372,00), consoante fls. 345.

Nesse sentido, confira-se:

0029343-31.2026.8.19.0000 - AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO POR TÍTULO EXTRAJUDICIAL. IMÓVEL PENHORADO. HOMOLOGAÇÃO DE LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL PENHORADO. REALIZAÇÃO DE LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO. IRRESIGNAÇÃO DA EXECUTADA. RECURSO DESPROVIDO. 1. Agravo de instrumento interposto contra decisão que, em execução por título extrajudicial, homologou avaliação de imóvel penhorado e determinou a realização de leilão judicial eletrônico. 2. Avaliação realizada por perito nomeado no âmbito de carta precatória expedida ao Juízo da Comarca de Barbacena/MG, tendo o laudo atribuído ao imóvel o valor de R\$ 3.442.236,60 (três milhões, quatrocentos e quarenta e dois mil, duzentos e trinta e seis reais e sessenta centavos). 3. Laudo impugnado pela executada, com posterior apresentação de esclarecimentos complementares pelo perito e homologação pelo Juízo deprecado. 4. Inexistência de efeito suspensivo no agravo de instrumento interposto perante o Tribunal de Justiça de Minas Gerais contra a decisão homologatória proferida pelo Juízo deprecado. Ausência de óbice ao prosseguimento dos atos executivos, na forma do art. 995 do Código de Processo Civil. 5. Alegações de inconsistência técnica do laudo, incompatibilidade das amostras, ausência de adequada avaliação das benfeitorias e defasagem temporal que não demonstram, de forma concreta, erro objetivo na avaliação, dolo do avaliador, alteração substancial do valor do bem ou fundada dúvida apta a justificar nova avaliação, nos termos do art. 873 do Código de Processo Civil. 6. Mero inconformismo da parte executada com a metodologia adotada e com o valor final atribuído ao imóvel que não autoriza a renovação da prova pericial. 7. Fato superveniente consistente na arrematação do imóvel em segundo leilão. Prejudicialidade apenas do pedido de

suspensão do leilão, sem perda integral do objeto do recurso.

8. Arrematação pelo preço mínimo fixado para a segunda praça, correspondente a 50% do valor da avaliação, o que, em princípio, não caracteriza preço vil, sem prejuízo de eventual impugnação própria no Juízo de origem. (...) (Des(a). EDUARDO ABREU BIONDI - Julgamento: 05/08/2026 - DECIMA QUINTA CAMARA DE DIREITO PRIVADO - ANTIGA 20ª CÂMARA CÍVEL)

0866249-52.2024.8.19.0001 – APELAÇÃO. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. NOTIFICAÇÃO PARA PURGA DA MORA. INTIMAÇÃO POR EDITAL. LEILÃO. PREÇO VIL. RECURSO DESPROVIDO. I. CASO EM EXAME 1. Apelação Cível interposta por devedor fiduciário contra sentença que julgou improcedentes os pedidos de anulação do procedimento de execução extrajudicial, suspensão dos leilões e indenização por benfeitorias. 2. O Autor celebrou contrato de financiamento imobiliário com instituição financeira, deixou de adimplir as prestações pactuadas e teve o imóvel consolidado em nome do credor fiduciário, com posterior designação de leilão extrajudicial. 3. O Autor alegou ausência de notificação pessoal válida para purga da mora e ciência dos leilões, além de suposto preço vil do imóvel ofertado em hasta pública. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO 4. Há duas questões em discussão: (i) saber se houve nulidade na notificação para purga da mora e na ciência das datas dos leilões; e (ii) saber se o imóvel foi ofertado por preço vil. III. RAZÕES DE DECIDIR 5. As tentativas de notificação pessoal foram realizadas nos endereços constantes do contrato, inclusive no endereço residencial e no local de trabalho do devedor, restando infrutíferas. 6. Diante da frustração das tentativas de notificação pessoal, foi realizada intimação por edital, conforme autorizado pelo art. 26, § 4º, da Lei nº 9.514/1997. 7. A instituição financeira promoveu a publicação dos editais dos leilões e encaminhou notificações aos endereços contratuais, inclusive por meio eletrônico, em conformidade com o art. 27, § 2º-A, da Lei nº 9.514/1997. 8. Não há nos autos prova de prejuízo ao devedor em razão da modalidade de intimação adotada, tampouco violação ao contraditório ou à ampla defesa. 9. **O laudo de avaliação do imóvel atesta que o valor**

atribuído ao bem está de acordo com os parâmetros de mercado, inexistindo prova de preço vil. IV. DISPOSITIVO E TESE 10. Recurso desprovido. (Des(a). LUCIA REGINA ESTEVES DE MAGALHAES - Julgamento: 22/07/2026 - DECIMA OITAVA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 15ª CÂMARA CÍVEL)

Por fim, cumpre esclarecer que não se verifica qualquer nulidade ou erro da sentença em relação à observância das normas das Leis nº 4.591/64 e nº 9.514/97, até porque não há conflito aparente entre ambas. Trata-se de argumentação frágil que visa apenas manifestar inconformismo com o julgamento.

Nesse contexto, não se justifica a cassação ou reforma da sentença, devendo ser desprovido o recurso.

Ante o exposto, VOTO no sentido de NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO. Majoro os honorários advocatícios para 11%, na forma do artigo 85, § 11, do CPC, indeferida a gratuidade de justiça.

Rio de Janeiro, na data da assinatura digital.

RELATOR
DES. GABRIEL DE OLIVEIRA ZEFIRO