Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
319
Carimbado Eletronicamente

II

DÉCIMA OITAVA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

APELAÇÃO CÍVEL N° 0018159-60.2014.8.19.0045

APELANTE: PAULO CESAR MONTEIRO

APELADO: COMPANHIA DE HABITAÇÃO DE VOLTA REDONDA - COHAB/VR

RELATORA**: *DESEMBARGADORA MARIA REGINA NOVA***

Ementa: DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA CUMULADA COM REINTEGRAÇÃO DE POSSE. NECESSIDADE DE NOTIFICAÇÃO PREMONITÓRIA PARA CONSTITUIÇÃO EM MORA DO PROMITENTE COMPRADOR. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO. EXTINÇÃO DO PROCESSO SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO. **RECURSO PROVIDO.**

I. CASO EM EXAME

1- Apelação cível interposta contra sentença que julgou procedente pedido formulado em ação ordinária de rescisão de contrato cumulada com reintegração de posse, ajuizada por companhia de habitação em face de promitente comprador de imóvel residencial. A autora sustentou que o réu, em violação à cláusula contratual que vedava cessão ou transferência do bem sem prévio consentimento, cedeu o imóvel a terceiros, e que se encontrava inadimplente com o pagamento das parcelas desde 1997. O réu, em contestação, arguiu preliminar de ausência de notificação premonitória para constituição em

MARIA REGINA FONSECA NOVA ALVES:31116 Assinado em 03/09/2026 21:08:19
Local: GAB. DES(A). MARIA REGINA FONSECA NOVA ALVES

mora, além de arguir prescrição e negar a cessão do imóvel, atribuindo seu afastamento a enfermidades graves. A sentença afastou a preliminar, por entender que se confundia com o mérito, reconheceu o inadimplemento prolongado e a cessão irregular do imóvel, e declarou rescindido o contrato, com reintegração de posse da autora. O réu apelou, requerendo, entre outros pedidos, o reconhecimento da preliminar de ausência de notificação premonitória e a extinção do feito sem resolução do mérito.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2- A questão em discussão consiste em saber se a notificação prévia do promitente comprador constitui pressuposto indispensável para a constituição em mora e para a consequente resolução do contrato de promessa de compra e venda de imóvel, e se sua ausência acarreta a extinção do processo sem resolução do mérito.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3- A constituição em mora do promitente comprador, nos contratos de promessa de compra e venda de imóvel, submete-se a regime legal próprio, que exige a prévia notificação do devedor como pressuposto para o desfazimento da avença, nos termos do artigo 14, § 2º, do Decreto-lei nº 58/1937, e do artigo 32, § 2º, da Lei nº 6.766/1979.

4- Essa exigência não se confunde com a mora automática prevista no artigo 397 do Código Civil, pois, tratando-se de pretensão resolutiva do contrato, a notificação prévia constitui requisito de constituição regular e válida do processo, insuscetível de suprimento por atos processuais supervenientes ou pela simples citação do réu, entendimento corroborado por precedente do Superior Tribunal de Justiça.

5- No caso em exame, a autora não comprovou, em nenhum momento da instrução, a notificação pessoal do réu para constituí-lo em mora, tampouco demonstrou o cumprimento das formalidades legais exigidas, de modo que a sentença incorreu em equívoco ao afastar a preliminar sob o fundamento de que o prolongado inadimplemento supriria tal exigência.

6- Ausente a prova da notificação premonitória, impõe-se reconhecer a nulidade da constituição em mora e, por consequência, a extinção do feito sem resolução do mérito, nos termos do artigo 485, inciso IV, do Código de Processo Civil, restando prejudicada a análise das demais teses recursais.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7- Recurso provido.

Tese de julgamento: A resolução do contrato de promessa de compra e venda de imóvel exige a prévia notificação

premonitória do promitente comprador para constituição em mora, cuja ausência de comprovação acarreta a extinção do processo sem resolução do mérito.

Dispositivos relevantes citados: artigo 14, § 2º, do Decreto-lei nº 58/1937; artigo 32, § 2º, da Lei nº 6.766/1979; artigo 397 do Código Civil; artigo 485, inciso IV, do Código de Processo Civil.

Jurisprudência relevante citada: AREsp n. 3.001.083/SC, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 22/6/2026, DJEN de 26/6/2026.

A C Ó R D Ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos, em que figuram as partes acima epigrafadas,

ACORDAM os Desembargadores da Décima Oitava Câmara de Direito Privado em julgar o presente recurso, nos termos do que consta da certidão de julgamento.

RELATÓRIO

Trata-se de apelação cível interposta contra a sentença proferida pelo juízo da 1ª Vara Cível da Comarca de Resende, nos autos da ação ordinária de rescisão de contrato cumulada com reintegração de posse ajuizada por COMPANHIA DE HABITAÇÃO DE VOLTA REDONDA - COHAB/VR em face de PAULO CESAR MONTEIRO.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Na petição inicial, a autora alegou que, em 30 de outubro de 1992, na qualidade de Agente do Sistema Financeiro da Habitação, celebrou com o réu contrato de promessa de compra e venda referente ao imóvel residencial localizado na Rua das Palmeiras, bloco 33, apartamento 401, Conjunto Habitacional Cidade Alegria, em Resende.

Sustentou que a cláusula décima oitava do contrato vedava a cessão ou transferência do imóvel a terceiros sem prévio e expresso consentimento da vendedora, e que o réu, infringindo tal disposição, cedeu o bem a Cordoaldo Alves Junior e Flávia Cristina Correia Ferreira.

Afirmou, ainda, que o réu se encontrava em atraso com o pagamento das parcelas desde 1997 até 2014. Com fundamento no artigo 1.092, parágrafo único, do Código Civil, requereu a citação do réu e, ao final, a procedência do pedido, com a rescisão do contrato, a reintegração de posse do imóvel e a condenação do réu ao pagamento das despesas processuais, custas e honorários advocatícios.

Devidamente citado, o réu apresentou contestação por intermédio da Defensoria Pública, requerendo, preliminarmente, os benefícios da gratuidade de justiça.

Em preliminar de mérito, arguiu a ausência de notificação premonitória, nos termos do artigo 14 do Decreto-lei nº 58/1937 e do artigo 32 da Lei nº 6.766/1979, pugnando pela extinção do processo sem resolução do mérito, com base no artigo 485, IV,

do CPC. Subsidiariamente, requereu o reconhecimento da possibilidade de purgação da mora quanto às parcelas não prescritas.

No mérito, negou a cessão do imóvel a terceiros, esclarecendo que se ausentou temporariamente em razão de enfermidades graves, notadamente diabetes, perda de visão e amputação, sem jamais ter transferido o bem. Deduziu pedido reconvencional de reconhecimento da prescrição, sustentando que a pretensão autoral estaria fulminada em razão do transcurso de dezessete anos entre o início da inadimplência, em 1997, e o ajuizamento da ação, em dezembro de 2014, com fundamento no artigo 206, § 5º, I, do Código Civil.

Alternativamente, arguiu o vencimento antecipado do contrato, nos termos do artigo 1.425, III, do Código Civil, e, subsidiariamente, a prescrição das parcelas vencidas até 30/11/2009, com a possibilidade de purgação da mora quanto às parcelas subsequentes, nos termos do artigo 34 do Decreto-Lei nº 70/1966.

Ao final, requereu a improcedência do pedido inicial e a condenação da autora ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, revertidos ao CEJUR/DPGE.

A sentença julgou procedente o pedido inicial. Afastou a preliminar de ausência de notificação, ao fundamento de que se confundia com o mérito, e considerou que o inadimplemento das parcelas desde 1997, prolongado por quase dez anos, configurou violação grave às obrigações contratuais, independentemente de prévia notificação. Reconheceu, ainda, comprovada a cessão do

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

imóvel a terceiros, em violação à cláusula décima oitava do contrato, conforme informação de id. 128. Registrou divergência entre a numeração do apartamento indicada na inicial (401) e aquela constante do contrato (405), determinando que prevalecesse a numeração contratual. Com fundamento no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, declarou rescindido o contrato de promessa de compra e venda, determinou a reintegração da autora na posse do imóvel de número 405 e condenou o réu ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, fixados em 10% sobre o valor atualizado da causa, com exigibilidade suspensa em razão da gratuidade de justiça.

Irresignado, o réu interpôs recurso de apelação. Em suas razões, sustenta, preliminarmente, ser indispensável a notificação pessoal do devedor para constituição em mora nos contratos de promessa de compra e venda, de modo que sua ausência acarretaria a nulidade da ação e a extinção do feito sem resolução do mérito, nos termos do artigo 485, IV, do CPC.

No mérito, alega que a pretensão de cobrança das parcelas vencidas entre 1997 e novembro de 2009 estaria alcançada pela prescrição quinquenal, a teor do artigo 206, § 5º, I, do Código Civil, remanescendo exigíveis apenas as parcelas vencidas a partir de 30/11/2009, com possibilidade de purgação da mora, conforme o artigo 34 do Decreto-Lei nº 70/1966. Aduz que sempre demonstrou interesse em adimplir a obrigação e que a negativa desse direito violaria a função social do contrato e o direito à moradia, nos termos dos artigos 421 do Código Civil e 6º da Constituição Federal.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Sustenta, ainda, a ausência de prova robusta quanto à alegada cessão do imóvel a terceiros, esclarecendo que seu afastamento decorreu de enfermidades graves. Invoca os princípios da proporcionalidade, da boa-fé objetiva e da função social da propriedade, nos termos dos artigos 422 do Código Civil, 1º, III, e 5º, XXIII, da Constituição Federal, defendendo a manutenção do vínculo contratual.

Ao final, requer a concessão da gratuidade de justiça em sede recursal, a intimação da Defensoria Pública para sustentação oral, e o provimento do recurso para reformar a sentença, seja para reconhecer a preliminar de ausência de notificação premonitória e extinguir o feito sem resolução do mérito, seja para julgar improcedente o pedido, seja para reconhecer o vencimento antecipado do contrato desde 1997 e a consequente prescrição da pretensão autoral, ou, subsidiariamente, a prescrição das parcelas anteriores a 30/12/2009, com autorização para purgação da mora quanto às parcelas remanescentes.

Requer, por fim, a condenação da apelada ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, revertidos ao Centro de Estudos Jurídicos da Defensoria Pública Geral do Estado do Rio de Janeiro.

A parte apelada não apresentou contrarrazões.

É o relatório.

VOTO

A constituição em mora do promitente comprador, nos contratos de promessa de compra e venda de imóvel, submete-se a regime legal próprio, que exige a prévia notificação do devedor como pressuposto para o desfazimento da avença.

É o que dispõem o artigo 14, § 2º, do Decreto-lei nº 58/1937 e o artigo 32, § 2º, da Lei nº 6.766/1979, aplicáveis aos parcelamentos de solo urbano e aos compromissos de compra e venda de imóveis loteados, os quais condicionam a resolução contratual à notificação premonitória do devedor, por meio de oficial do registro de imóveis, assegurando-lhe a oportunidade de purgar a mora e preservar o vínculo contratual.

Tal exigência não se confunde com a mora automática prevista no artigo 397 do Código Civil, porquanto, tratando-se de pretensão resolutiva do contrato, a notificação prévia constitui requisito de constituição regular e válida do processo, cuja ausência não pode ser suprida por atos processuais supervenientes, tampouco pela simples citação do réu.

Neste sentido o egrégio STJ:

> "PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CONSTITUIÇÃO EM MORA. INTERPELAÇÃO PRÉVIA. NECESSIDADE. SÚMULAS 76 E 83/STJ. ART. 397 DO CC. INAPLICABILIDADE DO ART. 219 DO CPC/1973 PARA SUPRIR

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

> NOTIFICAÇÃO PREMONITÓRIA. ART. 32 DA LEI N. 6.766/1979 E ART. 1º DO DL N. 745/1969. (...) Em promessa de compra e venda de imóvel, a constituição em mora para desfazimento da avença exige interpelação prévia, inclusive quando o compromisso não está registrado (Súmula 76/STJ). A tese de mora automática do art. 397 do CC não dispensa a notificação premonitória quando a pretensão é resolutiva do contrato. A citação judicial não substitui a interpelação exigida pelo regime legal próprio do compromisso de compra e venda (Lei nº 6.766/1979, art. 32; DL nº 745/1969, art. 1º), cujo escopo é oportunizar a purga da mora e preservar o contrato" (AREsp n. 3.001.083/SC, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 22/6/2026, DJEN de 26/6/2026).

No caso em exame, é incontroverso que a autora não comprovou, em momento algum da instrução, a notificação pessoal do réu para constituí-lo em mora, tampouco demonstrou o cumprimento das formalidades previstas nos artigos 14 do Decreto-lei nº 58/1937 e 32 da Lei nº 6.766/1979.

Neste passo, a sentença, ao afastar a preliminar sob o fundamento de que o prolongado inadimplemento supriria a exigência legal, incorreu em equívoco, pois a notificação premonitória constitui pressuposto de constituição e

desenvolvimento válido e regular do processo, e não questão que se resolva pela simples verificação do inadimplemento contratual.

Ausente a prova da notificação, impõe-se reconhecer a nulidade da constituição em mora e, por consequência, a extinção do feito sem resolução do mérito, nos termos do artigo 485, IV, do Código de Processo Civil.

Ante o exposto, conheço do recurso e dou-lhe provimento para reformar a sentença e acolher a preliminar de ausência de notificação premonitória do réu, declarando extinto o processo, sem resolução do mérito, nos termos do artigo 485, IV, do Código de Processo Civil, ficando prejudicada a análise das demais teses veiculadas na apelação. Condeno a autora ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, estes fixados em 10% sobre o valor da causa, a serem revertidos ao Centro de Estudos Jurídicos da Defensoria Pública Geral do Estado do Rio de Janeiro.

Rio de Janeiro, na data da sessão de julgamento.

Desembargadora MARIA REGINA NOVA

Relatora