



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000281314

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1021877-78.2019.8.26.0562, da Comarca de Santos, em que é apelante ORA COMERCIAL E CONSTRUTORA LTDA, são apelados/apelantes CATHERINE SANTOS DIAS e VINICIUS MADUREIRA DOS SANTOS e Apelado MUNICÍPIO DE SANTOS.

ACORDAM, em 4ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Após sustentação oral da Dra. Alessandra Dias Papine Barreto, não conheceram, com determinação. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores ANA LIARTE (Presidente) E PAULO BARCELLOS GATTI.

São Paulo, 24 de março de 2025

OSVALDO MAGALHÃES

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

VOTO Nº 37.598/25

APELAÇÃO Nº 1021877-78.2019.8.26.0562

COMARCA: SANTOS

APELANTES: CATHERINE SANTOS DIAS e OUTRO

APELADOS: ORA COMERCIAL E CONSTRUTORA LTDA e OUTRO

Ementa: Apelação – Ação de rito comum – Pretensão dos autores voltada à condenação da empresa ré ao ressarcimento de valores indevidamente pagos, bem como à outorga de escritura de propriedade – Competência recursal – Causa conexa conhecida e julgada pela colenda Segunda Câmara de Direito Público deste Tribunal – Prevenção – Artigo 105 do Regimento Interno deste Egrégio Tribunal de Justiça – Não conhecimento dos recursos, com determinação de remessa à Colenda Câmara preventa.

I – Trata-se de “ação de ressarcimento cc. obrigação de fazer” ajuizada por Catherine Santos Dias e Vinicius Madureira dos Santos em face de Ora Comercial e Construtora Ltda. e do Município de Santos, objetivando a condenação dos réus (i) à restituição dos valores pagos pelos autores a título de “aluguel de chão”; (ii) a procederem a outorga da Escritura de Compra e Venda em favor dos autores; e (iii) ao pagamento de danos morais.

A r. sentença de fls. 548/560, cujo relatório se adota, julgou parcialmente procedente a demanda em face da empresa-ré e improcedente em relação à Administração Municipal, nos seguintes termos:

“Por todo o exposto, procede parcialmente o pedido formulado pelos autores na inicial em face da corré Ora, e, em face da municipalidade a improcedência é medida que se impõe.

Isto posto, com relação a corré Ora Comercial e Construtora Ltda, resolvo o mérito com fundamento no art. 487, I, do Código de Processo Civil, e JULGO

PARCIALMENTE PROCEDENTE o pedido para o fim de:

1) CONDENAR a corré Ora Comercial e Construtora Ltda a restituir aos autores a quantia de R\$ 52.000,00 (cinquenta e dois mil reais), correspondente aos alugueis pagos, quantia esta que deverá ser devidamente corrigida pela tabela prática do TJSP, e acrescida de juros de mora de 1% ao mês desde a data do pagamento por parte dos demandantes.

2) CONDENAR a corré Ora Comercial e Construtora Ltda a restituir aos autores a quantia de R\$ 24.652,00 (vinte e quatro mil, seiscentos e cinquenta e dois reais), correspondente à diferença entre o valor pago (R\$ 77.652,00) e o apurado pelo perito judicial (R\$53.000,00), quantia esta que deverá ser devidamente corrigida pela tabela prática do TJSP, e acrescida de juros de mora de 1% ao mês desde a data do pagamento por parte dos demandantes.

3) CONDENAR a corré Ora Comercial e Construtora Ltda na obrigação de fazer consistente na outorga de escritura definitiva em favor dos autores, relativamente ao imóvel em questão, dentro do prazo de 30 (trinta) dias a contar do trânsito em julgado. Caso o prazo transcorra se qualquer atuação da parte ré, servirá esta sentença (mediante extração de carta de sentença), acompanhada (dentre outras peças) da certidão do decurso do prazo para cumprimento voluntário da obrigação, como título para que os demandantes obtenham o registro imobiliário, ficando suprida a vontade da ré proprietária do imóvel. Caso não haja matrícula aberta, específica, deverá ser providenciado o desmembramento, à luz da regularização já realizada pela Prefeitura. Caso o imóvel já se encontre desapropriado formalmente é evidentemente que a obrigação aqui constante ficará prejudicada, de modo que a sentença poderá, tão logo ocorra o trânsito em julgado, servir como título para o registro do domínio dos autores (que já pagaram o que tinha que ser pago à ré) tal como estabelece o parágrafo 5.º, do artigo 1228, do Código Civil.

Anoto, por fim, que como a tutela individual não depende da tutela coletiva e que, no caso, não houve reconhecimento de conexão entre esta ação e a ACP apontada na inicial, a decisão lá prolatada não se aplica na relação dos aqui demandantes.

Quanto ao mais, no tocante ao MUNICÍPIO DE SANTOS, resolvo o mérito, e JULGO IMPROCEDENTE o pedido”.

Recorre a empresa requerida defendendo, em resumo, que o montante dispendido pelos autores não pode ser considerado para fins de aquisição da propriedade, em razão de sua “*natureza locatícia*”. Acrescenta que o contrato firmado entre as partes deve prevalecer, sob pena de ofensa à



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

autonomia da vontade dos particulares (fls. 568/575).

Os autores, por sua vez, apelam adesivamente, sustentando que é devido o pagamento de danos morais. Afirmam, ainda, que “*o valor do metro quadrado que dever ser considerado como valor da propriedade dos Apelantes Adesivos, deve ser baseado em R\$ 573,98/m² e não aos R\$ 815,00/m²*”, devendo ser determinada a restituição de qualquer valor excedente (fls. 625/638).

Recursos regularmente processados e respondidos (fls. 584/595 e 672/676).

É o relatório.

II – Os recursos, “*data venia*”, não merecem conhecimento por esta Quarta Câmara de Direito Público.

No caso dos autos, observa-se que os autores são legítimos possuidores do imóvel situado na Rua Clovis Galvão de Moura Lacerda, nº 32, no município de Santos, localizado em loteamento popularmente denominado como “Vila Clóvis Galvão”.

Afirmam os demandantes que após a regularização do loteamento promovida pelo Decreto Municipal nº 6.390/2013, por medo de serem expulsos do local e com vistas a adquirirem em definitivo a propriedade do imóvel, firmaram com a empresa proprietária da área, Ora Comercial e Construtora Ltda., “Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda” e “Termo de Assunção Cumulativa de Débitos e Encargos Locatícios”, comprometendo-se a pagarem valores atinentes a “aluguéis retroativos” e ao “imposto a título de aquisição da propriedade” (fls. 29/46).

Todavia, não obstante o pagamento do montante acordado, a empresa não cumpriu com as obrigações por ela assumidas.

Inconformados, os autores/possuidores ajuizaram a presente

demanda, objetivando compelir a ré, “Ora”, a proceder a lavratura da escritura do imóvel, bem como a restituir os valores pagos “de forma abusiva” (fls. 01/21).

Porém, segundo depreende-se dos autos, a questão atinente à abusividade das cobranças promovidas pela empresa Ora Comercial e Construtora Ltda. em detrimento dos possuidores dos imóveis localizados na “Vila Clóvis Galvão” foi devidamente analisada pela colenda Segunda Câmara de Direito Público, nos autos da Ação Civil Pública nº 1008760-20.2019.8.26.0562, ajuizada pelo Ministério Público do Estado de São Paulo. Confira-se, por oportuno, a ementa do v. acórdão:

“APELAÇÃO – Ação civil pública – Pretensão à desapropriação judicial privada por posse-trabalho (artigo 1.228, parágrafos 4º e 5º, do Código Civil) relativa aos lotes situados na Zona Especial de Interesse Social Zeis 1 32 Clóvis Galvão de Moura Lacerda, no Município de Santos – Ação julgada procedente – Recurso interposto pelo autor – Dedução dos valores pagos pelos ocupantes a título de “aluguel de chão” à requerida do montante da indenização para aquisição do lote – Admissibilidade, sob pena de enriquecimento ilícito da requerida – Valor mensal das parcelas para aquisição dos imóveis fixado pela r. sentença em até 1% do preço do lote – Impossibilidade – Parâmetro que poderá inviabilizar o exercício do direito potestativo de aquisição forçada dos lotes – Pedido do apelante acolhido para que o valor máximo das parcelas indenizatórias não supere o montante pago pelo ocupante a título de aluguel ou o valor médio dos aluguéis da área (o que for menor) – Sentença reformada – Recurso provido”.

No caso em exame, portanto, impõe-se reconhecer que a colenda Segunda Câmara de Direito Público desta Corte encontra-se preventiva para o julgamento dos recursos interpostos nesta nova demanda, em razão de anterior pronunciamento sobre a matéria em discussão.

Conforme estabelece o artigo 105, do Regimento Interno do



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Tribunal de Justiça de São Paulo:

Art. 105. A Câmara ou Grupo que primeiro conhecer de uma causa, ainda que não apreciado o mérito, ou de qualquer incidente, terá a competência preventiva para os feitos originários conexos e para todos os recursos, na causa principal, cautelar ou acessória, incidente, oriunda de outro, conexa ou continente, derivadas do mesmo ato, fato, contrato ou relação jurídica, e nos processos de execução dos respectivos julgados.

§ 1º O afastamento dos juízes que participaram do julgamento anterior não rompe a prevenção, sendo o novo processo distribuído a quem os substituir ou assumir a cadeira vaga.

§ 2º O Presidente da respectiva Seção poderá apreciar as medidas de urgência, sempre que inviável a distribuição e encaminhamento imediatos do processo ao desembargador sorteado.

§ 3º O relator do primeiro recurso protocolado no tribunal terá a competência preventiva para os recursos subsequentes no mesmo processo ou em processos conexos, enquanto compuser ou auxiliar a Câmara ou o Grupo, segundo a cadeira do tempo da distribuição.

Em suma, tendo em vista a apreciação anterior de causa conexa pela colenda Segunda Câmara de Direito Público, conclui-se pela prevenção do referido órgão fracionário.

Ante o exposto, pelo meu voto, não conheço dos recursos, determinando a redistribuição dos autos à colenda Câmara preventiva (Terceira Câmara de Direito Público), na forma regimental.

OSVALDO MAGALHÃES
Relator