



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000298728

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1050983-43.2024.8.26.0002, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes ERICA JOANA DOS SANTOS e DAVID TAVARES PEQUENO, é apelado HERMENEGILDO SIMOES LOURO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores SALLES ROSSI (Presidente) E PEDRO DE ALCÂNTARA DA SILVA LEME FILHO.

São Paulo, 27 de março de 2025.

RONNIE HERBERT BARROS SOARES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1050983-43.2024.8.26.0002

APELANTES: ERICA JOANA DOS SANTOS E DAVID TAVARES
PEQUENO

APELADOS: HERMENEGILDO SIMOES LOUROCOMARCA: FORO
REGIONAL II SANTO AMARO – 1ª VARA CÍVEL

MAGISTRADO (A) DE PRIMEIRO GRAU: FABIANA FEHER RECASENS

Voto nº 12226

EMENTA:

APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE RESOLUÇÃO
CONTRATUAL C/C PERDAS E DANOS –
IMPROCEDÊNCIA - INCUMBE AO AUTOR FAZER
PROVA DO SEU DIREITO, NOS TERMOS DO
ART. 371, INC. I, DO CPC, O QUE, NA ESPÉCIE, NÃO
OCORREU – SENTENÇA MANTIDA – RECURSO NÃO
PROVIDO.

Vistos.

1 - Cuida-se de ação de resolução contratual c/c
perdas e danos julgada improcedente. Em virtude da sucumbência, os
autores foram condenados nas custas, despesas processuais e honorários
advocatícios fixados em 10% sobre o valor da causa, observada a
gratuidade judiciária deferida às fls. a r. sentença de fls. 272 homologou o
pedido de desistência de fls. 261 e 263. As custas e despesas processuais
ficaram com a parte autora, bem como a verba honorária, fixada em 10%
sobre o valor da causa.

A inconformada apela, às fls. 137/147.

Apelam os inconformados, às fls. 137/147. Aduzem

que o apelado não cumpriu com as obrigações contratuais, mormente diante da entrega, que ocorreu após o prazo estipulado, sem falar que o imóvel foi entregue inacabado, impossibilitando a posse e uso. Asseveram que a conduta do apelado configura ato ilícito, previsto no art. 186 do C.C., uma vez que seus prejuízos são evidentes e decorrem diretamente da conduta negligente do réu. Ressaltam a ocorrência da violação da boa-fé subjetiva

Contrarrazões das corrés, às fls. 151/165.

Determinou-se, às fls. 171/171, que os apelantes comprovassem a hipossuficiência, para fins de deferimento da gratuidade judiciária, e os documentos foram trazidos às fls. 175/220.

É o relatório.

2 – Inicialmente defere-se a gratuidade judiciária solicitada pelos apelantes.

Pela nova sistemática da Lei Processual Civil, faz jus ao benefício da gratuidade judiciária toda pessoa natural que alegue não ter condições financeiras de suportar as despesas processuais (art. 98), sem falar que se presume verdadeira a alegação de insuficiência de recursos e a assistência por advogado particular não obsta o deferimento do benefício (artigo 99, §§ 3º e 4º).

Essa nova regra processual deve ser interpretada em consonância com o artigo 5º, LXXIV, a saber:

LXXIV - o Estado prestará assistência jurídica integral e gratuita aos que comprovarem insuficiência de recursos;

A concessão dos benefícios da gratuidade

judiciária depende da comprovação da carência de recursos para suportar as custas processuais, não bastando a simples declaração de pobreza, porquanto essa é relativa. A parte deverá comprovar a real necessidade do beneplácito e, no caso, o recorrente não se desincumbiu desse ônus.

As custas processuais, diga-se, constituem verdadeira taxa judiciária, com natureza de tributo, que não pode ser afastada apenas com base em alegações feitas que não se mostram solidamente amparadas nos autos.

O Poder Judiciário precisa exercer rígida fiscalização, a fim de apenas conceder o benefício aos realmente necessitados, sob pena de prejudicar toda a coletividade.

Quanto ao tema, destaca-se a lição de Nelson Nery Junior e Rosa Maria de Andrade Nery, em que afirmam que a gratuidade deve ser *a última opção, ou então aquela que só deverá ser deferida em caso no qual seja muito evidente a falta de condições da parte para arcar com as despesas*¹.

No caso, os apelantes, após intimados, trouxeram aos autos documentos aptos a demonstrar serem carecedores de recurso, mormente diante dos extratos bancários de fls. 175/182.

Assim, defere-se a gratuidade judiciária solicitada.

No cerne, a r. sentença deve ser mantida.

A controvérsia gira em torno de ação de resolução contratual c/c perdas e danos ajuizada em desfavor de HERMENEGILDO

¹ in Código de Processo Civil Comentado, São Paulo: Revista dos Tribunais, 16ª ed., rev., atual. e ampl., 2016, p. 519

SIMÕES LOURO.

Alegam os apelantes terem adquirido do apelado, em 16/05/2021, o imóvel localizado na cidade de Ilhabela, cuja entrega estava prevista para 20/05/2021.

Aduzem que, ainda que tenham cumprido sua parte no contrato, o imóvel não foi entregue na data acordada e, até a presente data, permanece inacabado. Tal situação não apenas gerou um impacto financeiro significativo, mas também lhes causou transtornos e frustrações.

Pedem a resolução do contrato, com a consequente devolução dos valores pagos, além de indenização por perdas e danos, tanto materiais quanto morais.

O contrato de compromisso e promessa de venda e compra de fls. 52/59, datado de 16/05/2021, dá conta que o imóvel está localizado na Rua Boa Vista, nº 179, Barra Velha, Ilhabela-SP, totaliza 120m²; seu valor é de R\$ 402.000,00, e a entrega seria em 20/05/2021.

A alínea “a” do item VI do contrato, afirma que:

Em virtude do imóvel já estar concluído e na posse dos COMPRADORES, estes responderão, também, a título de perdas e danos, o valor correspondente as eventuais despesas necessárias para a reposição do imóvel ao preço de estado novo em que foi entregue, tais como pintura, torneiras, etc., inclusive pela depreciação no caso de má conservação do imóvel.

Nota-se que a unidade, objeto da lide, se encontra concluída, tanto que na posse dos apelantes.

Os vícios apontados não foram trazidos aos autos, porquanto as alegações quanto ao imóvel são genéricas, sem apresentar e

delimitar quais os defeitos por identificados.

De acordo com a Lei Processual Civil, faz-se necessário que a parte autora produza provas mínimas capazes de comprovar as suas alegações, observando-se o disposto no art. 373, I, do C.P.C.

Sobre o assunto, Nelson Nery Júnior:

Ônus de provar. A palavra vem do latim, ônus, que significa carga, fardo, peso, gravame. Não existe obrigação que corresponda ao descumprimento do ônus. O não atendimento do ônus de provar coloca a parte em desvantajosa posição para a obtenção do ganho de causa. A produção probatória, no tempo e na forma prescrita em lei, é ônus da condição de parte.²

Humberto Theodoro Júnior leciona que:

No processo civil, onde quase sempre predomina o princípio dispositivo, que entrega a sorte da causa à diligência ou interesse da parte, assume especial relevância a questão pertinente ao ônus da prova. Esse ônus consiste na conduta processual exigida da parte para que a verdade dos fatos por ela arrolados seja admitida pelo juiz. Não há um dever de provar, nem à parte contrária assiste o direito de exigir a prova do adversário. Há um simples ônus, de modo que o litigante assume o risco de perder a causa se não provar os fatos alegados dos quais depende a existência do direito subjetivo que pretende resguardar através da tutela jurisdicional. Isto porque, segundo máxima antiga, fato alegado e não provado é o mesmo que fato inexistente.³

Importante mencionar que não emergem dos autos sequer registros fotográficos a comprovar os fatos genericamente apontados, a atrair a rescisão do contrato, tampouco outros documentos aptos a comprovar a negligência do apelado a gerar qualquer indenização.

² (In Código de Processo Civil Comentado e legislação extravagante", 9a ed., RT., p. 530/531).

³ (In Curso de Direito Processual, v. 1, Forense, pág. 437).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ademais, conforme bem mencionado pelo MM.

Magistrado:

Tratando-se a prévia visitação de fato incontroverso nos autos (art. 374, III, do CPC), não há como promover a rescisão contratual (da forma pretendida pelo autores) em virtude dos fatos alegados na exordial, sobretudo porque os autores já estão na posse do imóvel e tomaram conhecimento das condições do bem prosseguindo com a subscrição do contrato (fls. 133).

Nesse contexto conclui-se que, o reclamo é superficial, desacompanhado de qualquer prova que pudesse embasá-lo ou mesmo infirmar a conclusão exarada na r. sentença.

3 - Ante o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO AO RECURSO**. Majora-se a verba honorária recursal, para mais 5% (art. 85, § 11, do C.P.C.)

RONNIE HERBERT BARROS SOARES
RELATOR