



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000314487

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002470-02.2023.8.26.0189, da Comarca de Fernandópolis, em que é apelante CUNHA & GONSALVES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS - LTDA, é apelado JOÃO GIMENES SANTIAGO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 35ª 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 ANA MARIA BALDY (Presidente sem voto), FLAVIO ABRAMOVICI E MOURÃO NETO.

São Paulo, 31 de março de 2025.

MARRONE SAMPAIO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1002470-02.2023.8.26.0189

Apelante: Cunha & Gonsalves Empreendimentos Imobiliários LTDA

Apelado: João Gimenes Santiago

Comarca: Fernandópolis

Voto nº 524

APELAÇÃO. COMPRA E VENDA. BEM IMÓVEL. Sentença de parcial procedência para declarar a rescisão do contrato e condenar a ré à devolução de 80% dos valores pagos. Insurgência da parte ré. Alegação de ilegitimidade passiva. Não verificada. Interveniente na qualidade de co-obrigada no contrato, devendo responder pelos pedidos, ainda que não tenha sido beneficiária direta dos pagamentos, resguardado direito de regresso. Impossibilidade de cobrança de taxa de fruição. Ausência de comprovação de ocupação do lote ou obtenção de proveito econômico, o que obsta a cobrança de taxa de fruição. Sentença mantida. RECURSO DESPROVIDO.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 213/217, cujo relatório se adota, que julgou parcialmente procedente ação de rescisão contratual com pedido de devolução de quantias pagas ajuizada por JOÃO GIMENES SANTIAGO contra CUNHA & GONSALVES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, confirmando-se a tutela de urgência concedida, para declarar a rescisão do compromisso de compra e venda de imóvel e condenar a ré à devolução de 80% dos valores pagos. Ante a sucumbência, determinou-se que a parte ré arcará com as custas processuais, devendo realizar o pagamento de honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da condenação.

Apela a ré pleiteando a reforma da r. sentença impugnando os benefícios da gratuidade de justiça parcialmente concedidos ao autor. Alega ainda a ilegitimidade passiva e, subsidiariamente, pede o recebimento de valores a título de fruição do imóvel no percentual de 0,25% a 0,5% pelo uso do bem.

Recurso tempestivo e preparado (fls. 242/243 e 308).

Houve contrarrazões (fls. 302/307)

Os autos subiram ao Tribunal.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

Termo de transferência de relatoria em 13/01/2025 (fl. 313).

É o relatório.

De início, não se acolhe a impugnação ao benefício da gratuidade da justiça parcialmente concedido ao autor.

A r. decisão de fl. 60 deferiu parcialmente o pedido de concessão dos benefícios da justiça gratuita, da seguinte maneira:

*“Fls. 57/59 (documentos): DEFIRO parcialmente os benefícios da justiça gratuita, diante das declarações apresentadas pelo autor, para:
A) isentá-lo do recolhimento das custas processuais e de taxa CPA;
B) isentar de eventual condenação em honorários de sucumbência;
C) todavia, indefiro à parte requerente a isenção sobre as diligências necessárias ao processamento da ação. Para tanto, deverá ao Requerente providenciar comprovação nos autos de recolhimento de custas para citação postal, no prazo de 10 dias, sob pena de indeferimento da inicial.”*

Com efeito, o artigo 5º, LXXIV, da Constituição Federal, dispõe que o “o Estado prestará assistência judiciária integral e gratuita aos que comprovarem insuficiência de recursos” (grifado).

Regulamentando o dispositivo constitucional, o art. 99, § 3º, do Código de Processo Civil, disciplina sobre a presunção de veracidade da alegação de insuficiência, quando deduzida, exclusivamente, por pessoa natural.

Ainda assim, essa presunção não é absoluta, mas, sim, relativa, incumbindo à apelante demonstrar que a parte contrária dispõe de recursos suficientes que lhe permitam litigar sem a necessidade da benesse referida (art. 100 do CPC), ônus do qual não se desvencilhou.

A apelante utilizou dos mesmos argumentos apresentados na contestação para impugnar a benesse concedida, os quais já foram afastados pelo juízo de primeiro grau, não trazendo aos autos qualquer elemento novo apto a infirmar o benefício concedido.

No caso, o autor apresentou a declaração de hipossuficiência (fl. 17), prova de que não apresenta declaração de IRPF (fls. 43/48) e certidão emitida pelo CIRETRAN (fls. 58/59).

Outrossim, a assistência do autor por advogado particular não é incompatível com a necessidade de concessão do benefício impugnado (art. 99, § 4º, do CPC).

Portanto, fica mantido o benefício da gratuidade da justiça ao autor, ora apelado, nos termos da decisão de fl. 60,

No mérito, o recurso não comporta provimento.

Na inicial, narra o autor que, em 17/10/2009, firmou compromisso de compra e venda de lote urbano denominado “Jardim Bela Vista”, situado na Rua F, lote 16, Quadra M, Município de Outeiro/SP, pela quantia de R\$23.400,00. Alega que, por impossibilidade financeira de manter a avença, ajuizou a presente ação objetivando a rescisão contratual, bem como a devolução de 90% dos valores pagos.

Convém, inicialmente, frisar que se tem por identificada relação de consumo travada entre as partes, uma vez que a parte autora se qualifica como consumidora final, de acordo com o art. 2º do Código de Defesa do Consumidor, e a

parte ré atua como fornecedora, conforme o art. 3º do mesmo diploma.

Cinge-se a controvérsia recursal, num primeiro momento, quanto à alegação de ilegitimidade passiva.

A esse respeito, a r. sentença assim se manifestou (fl. 103):

“Rejeito a preliminar de ilegitimidade passiva uma vez que, de acordo com os documentos apresentados, a parte em questão figura no contrato celebrado entre as partes como interveniente co-obrigada, demonstrando claramente seu envolvimento no negócio e sua responsabilidade pelas consequências decorrentes do mesmo.”

Com efeito, na qualificação das partes do “Instrumento Particular de Compromisso de Promessa de Compra e Venda” (fl. 19), consta, *ipsis litteris*, “e como INTERVENIENTE CO-OBRIGADA a empresa CUNHA & GONSALVES – EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA”. Na cláusula sétima, há ainda a seguinte menção: “Na hipótese de perda, extravio ou atraso no recebimento dos referidos boletos, o (a) (s) COMPRADOR(A)(ES) deverá(ão) providenciar o pagamento da parcela respectiva junto à INTERVENIENTE E ANUENTE que é a administradora da carteira dos lotes de propriedade do PROMITENTE VENDEDOR (...)” (fl. 23).

Portanto, estando a interveniente na qualidade de co-obrigada, resta evidente sua legitimidade para compor o polo passivo da demanda, vez que estabeleceu o vínculo jurídico a fim da concretização do contrato de compra e venda, ainda que não tenha sido beneficiária direta dos pagamentos, resguardado direito de regresso.

Superado tal ponto, passa-se à análise da taxa de fruição.

Insurge-se, ainda, a parte ré contra a não fixação de taxa de fruição, ao argumento de que o imóvel ficou sob a posse do autor por mais de 14 anos, de modo que, mesmo que não tenha edificado no lote, dele usufruiu e se beneficiou.

No caso, tendo em vista que o contrato não foi concluído devido ao inadimplemento do comprador, as partes deverão ser repostas ao *status quo ante*, considerando eventual prefixação de perdas e danos, desde que razoável, sob pena de desequilíbrio e enriquecimento da ré em detrimento do autor, aí incluído o valor relativo à taxa de ocupação pelo desfrute do imóvel.

Conforme se extrai da Súmula 1 deste Eg. Tribunal de Justiça, é possível a rescisão do compromisso de compra e venda pelo compromissário comprador, com a restituição das quantias pagas, “admitida a compensação com gastos próprios de administração e propaganda feitos pelo compromissário vendedor, assim como com o valor que se arbitrar pelo tempo de ocupação do bem”.

Nesse sentido, a taxa de fruição visa reparar os prejuízos advindos da impossibilidade de a parte vendedora usufruir ou destinar o imóvel para outras finalidades durante o período em que esteve ocupado pelo comprador.

Por decorrência lógica, a fixação de taxa de ocupação quando o objeto do contrato compreende lote sem qualquer edificação é impertinente.

Verifica-se dos autos que, de fato, não houve a ocupação do imóvel pelo comprador, a despeito do longo transcurso de tempo – fato confirmado pela própria ré.

Em se tratando de terreno (lote) adquirido originalmente sem edificação que permitisse a ocupação efetiva pela compradora e sem posterior edificação, não há que falar em cobrança de indenização por fruição do imóvel, sob pena de enriquecimento sem causa da ré.

Em precedentes desta C. Câmara, destaco no mesmo sentido:

“Consumidor e processual. Promessa de compra e venda. Ação de

rescisão contratual cumulada com pedido de devolução de quantia paga. Sentença de procedência em parte. Pretensão à reforma manifestada pela ré. Não é cabível o pagamento de taxa de fruição na hipótese de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de terreno não edificado, tendo em vista a ausência dos requisitos para configuração do enriquecimento sem causa. Jurisprudência do C. STJ. Nos contratos firmados antes do advento da Lei n. 13.786/2018, “a retenção pela extinção do vínculo contratual de compra e venda de imóveis por culpa do consumidor é de 25% (vinte e cinco por cento) das parcelas pagas, adequado e suficiente para indenizar o construtor pelas despesas gerais e pelo rompimento unilateral ou pelo inadimplemento do consumidor, independentemente das circunstâncias de cada hipótese concreta”, conforme entendimento recente do C. Superior Tribunal de Justiça, sufragado por esta C. Corte Estadual. Cláusulas contratuais abusivas. Precedentes. Correção monetária. Deve prevalecer o índice de correção contratualmente estabelecido. **RECURSO PROVIDO EM PARTE**” (Apelação Cível nº 1021953-18.2023.8.26.0577; Relator: Mourão Neto; Data do julgamento: 10/02/2025). (grifo nosso)

Desse modo, não convencendo as razões de inconformismo manifestadas pela ré, de rigor a preservação integral da r. sentença por seus bem lançados fundamentos.

Diante do completo desprovimento do recurso, majoram-se os honorários, a título recursal, consoante previsto no art. 85, §11, do Código de Processo Civil, em 15% sobre o valor da condenação.

Ante o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso.

MARRONE SAMPAIO
Relator