



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000382426

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1005252-04.2023.8.26.0505, da Comarca de Ribeirão Pires, em que é apelante MEIRE MELLO DE CAMPOS (JUSTIÇA GRATUITA), é apelada MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 1ª 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 ALBERTO GOSSON (Presidente) E ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO.

São Paulo, 22 de abril de 2025.

MÔNICA DE CARVALHO

Relatora

Assinatura Eletrônica

Comarca: Ribeirão Pires

Apelação n. 1005252-04.2023.8.26.0505

Apelante: MEIRE MELLO DE CAMPOS

Apelada: MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Voto n. 12416

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. CONTRATOS. RECURSO IMPROVIDO. I. Caso em Exame: Recurso de apelação interposto contra sentença que julgou parcialmente procedente o pedido de rescisão de contrato de doação, com restituição das partes ao estado anterior e declaração de inexigibilidade de taxas de conservação e contribuição para o Fundo de Melhoramento. A apelante questiona o aumento da taxa de conservação, alegando falta de benfeitorias que justifiquem o reajuste e violação à boa-fé objetiva e ao Código de Defesa do Consumidor. II. Questão em Discussão: 2. A questão em discussão consiste em verificar a abusividade na majoração da taxa de conservação e a possibilidade de restituição dos valores pagos indevidamente. III. Razões de Decidir: 3. O contrato previa a taxa de conservação e critérios de reajuste, não havendo indícios de aplicação do acréscimo de 100% sem edificação no lote. 4. A contribuição adicional para o Fundo de Melhorias foi comunicada previamente e está prevista no regulamento do loteamento, com obras realizadas beneficiando o empreendimento como um todo. IV. Dispositivo e Tese: 5. Recurso improvido. Tese de julgamento: 1. Ausência de abusividade na majoração da taxa de conservação. 2. Validade das cláusulas contratuais pactuadas. Legislação Citada: Código Civil, art. 113, art. 405. Código de Processo Civil, art. 85, § 11, art. 98.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto para impugnar a sentença de fls. 586/583, cujo relatório adoto, que julgou parcialmente procedente o pedido inicial para declarar a rescisão do contrato de doação, com restituição das partes ao estado anterior e devolução do lote à ré, bem como declarar a inexigibilidade das taxas de conservação e contribuição para o Fundo de Melhoramento a partir do ajuizamento da presente ação.

Segundo a apelante-autora, a sentença merece ser reformada, em síntese, alegando que não contesta sua obrigação inicial de arcar com a taxa de conservação do lote doado, mas questiona o aumento expressivo e injustificado dessa taxa, conforme previsto na cláusula 4.1 do contrato. Argumenta que as provas constantes nos autos, especialmente as fotografias, não demonstram qualquer benfeitoria significativa no loteamento, como edificações, asfaltamento ou plantio de vegetação, que justificassem o reajuste. Sustenta que a apelada alegou a criação de um fundo de melhorias a partir de 2017, mas não comprovou a efetiva realização de obras que embasassem tal

majoração. Destaca ainda que, embora estivesse ciente das regras do regulamento interno, as exigências construtivas impostas pela apelada inviabilizaram qualquer edificação no lote. Assim, considera abusiva a cobrança de valores adicionais, pois o imóvel permanece nas mesmas condições em que foi entregue. Argumenta que houve violação à boa-fé objetiva prevista no artigo 113 do Código Civil, bem como afronta ao Código de Defesa do Consumidor, uma vez que a ré, como fornecedora de serviços, deveria agir com transparência e razoabilidade, evitando prejuízos ao consumidor.

Expõe que desde a celebração do contrato de doação em novembro de 2005, a apelante sempre pagou regularmente a taxa de conservação, mesmo sem usufruir do imóvel, e, embora a cláusula 4.1 previsse reajustes, os aumentos foram excessivos e injustificados, sem qualquer melhoria efetiva no loteamento. A título exemplificativo, relata que em junho de 2017, a apelada majorou arbitrariamente a taxa para R\$ 244,64, um aumento de cerca de 100% em relação ao valor anterior de R\$ 128,81, e continuou elevando-a sem justificativa plausível.

Diante do exposto, salienta que resta evidente o caráter indevido e abusivo da cobrança imposta pela ré, que submeteu a apelante ao pagamento de valores excessivos, em afronta aos princípios da razoabilidade e da legalidade. Nesse sentido, requer a condenação da apelada à devolução da quantia paga a maior, no montante de R\$ 43.669,34, devidamente corrigida pelo índice oficial de atualização monetária e acrescida de juros moratórios desde a data de cada pagamento, nos termos do artigo 405 do Código Civil, a fim de reparar integralmente os prejuízos suportados em razão da cobrança indevida (fls. 596/603).

Recurso tempestivo, isento de preparo em razão dos benefícios da justiça gratuita e com apresentação de contrarrazões pela apelada (fls. 607/620).

Não houve oposição ao julgamento virtual (Resolução n. 772/2017).

Esse é o relatório.

Passo ao voto.

O recurso não merece ser provido.

Cuida-se de ação de rescisão contratual cumulada restituição de valores pagos e declaração de inexigibilidade de cobrança. Em suma, a parte autora expõe que, no início de novembro de 2005, participou de um sorteio promovido pela ré, no qual foi contemplada e recebeu, a título de doação, o lote 21, quadra DM, com área de 450,00m², situado no Loteamento Terras de Santa Cristina III, no município de Itaí, comarca de Avaré, devidamente registrado sob a matrícula n.º R.4 14252, conforme as condições pactuadas no contrato firmado entre as partes em 08.11.2005. Nos termos da cláusula 4 do referido contrato, ficou estipulado que a autora assumiria o pagamento de uma taxa inicial de conservação da área no valor de R\$ 62,54. Ademais, previa-se na cláusula 4.1 que, uma vez concluída a edificação no lote, haveria um aumento da demanda pelos serviços de manutenção do imóvel,

justificando um acréscimo de 100% na referida taxa. No entanto, alega não houve qualquer edificação no lote recebido, tampouco foram realizadas melhorias, como asfaltamento, plantio de vegetação ou qualquer outra alteração que pudesse fundamentar o aumento da taxa de conservação. Ressalta que, embora esteja adimplindo regularmente o pagamento do IPTU incidente sobre o imóvel, não conseguiu realizar qualquer construção em razão das exigências estabelecidas no regimento interno da própria ré, de modo que o lote permanece nas mesmas condições em que lhe foi entregue. Diante desse cenário, a majoração da taxa de conservação revela-se desproporcional e dissociada da realidade fática, pleiteando a declaração de nulidade do contrato de doação, com a consequente rescisão contratual, a restituição dos valores pagos indevidamente e a declaração de inexigibilidade da cobrança.

Apresentada defesa e após o deslinde processual, sobreveio sentença de parcial procedência, razão pela qual a parte autora interpôs o presente recurso.

Pois bem.

A priori, verifica-se que a autora não impugna o dever de arcar com a taxa de conservação do lote recebido em doação. A controvérsia recursal cinge-se à verificação da suposta abusividade na majoração do referido encargo, postulando a apelante o reconhecimento de sua desproporcionalidade e, por conseguinte, a restituição dos valores que alega terem sido indevidamente pagos, com a condenação da apelada à devolução da quantia que entende ter sido paga a maior, no importe de R\$ 43.669,34.

O contrato firmado entre as partes estabeleceu a obrigação da donatária de suportar referidos encargos, inclusive com a previsão de critérios para reajuste. Da análise da documentação acostada, em especial do contrato de doação às fls. 51/52, depreende-se que tanto a taxa de conservação quanto a contribuição para o Fundo de Melhorias foram expressamente previstas como encargos vinculados à doação:

“3. O DONATÁRIO compromete-se a cumprir as disposições constantes do Regulamento Geral do Loteamento e do Regulamento do Sistema de Abastecimento de Água e de Efluentes Sanitários, cujas cópias ora recebe.

4. Pelos serviços de conservação do loteamento (manutenção das portarias, ruas, avenidas, praças, vegetação, sistema de abastecimento de água, coleta de lixo, vigilância, etc.) o DONATÁRIO autoriza o débito automático mensal no valor de R\$ 62,54, referente à Taxa de Conservação do loteamento, conforme a opção e na data selecionada no documento 'Autorização para Débito Automático – Anexo I:

4.1. Tendo em vista que, a partir da conclusão da edificação no lote, há um natural aumento da demanda de serviços, em decorrência da maior utilização do imóvel, a Taxa de Conservação do loteamento, a partir daquele momento, será acrescida de 100%.

4.2. O valor da Taxa de Conservação será corrigido no menor período permitido por lei, com base na variação IPC-DI (Índice de Preços ao

Consumidor – Disponibilidade Interna) da Fundação Getúlio Vargas.

4.3. O atraso no pagamento da Taxa de Conservação ou de eventual contribuição de melhoria implicará em multa de 2% e juros proporcionais de 1% ao mês, além da correção monetária. Caso o atraso ultrapasse 90 dias, a presente doação poderá ser revogada.”

Consoante demonstrado na planilha de fls. 471/482, o reajuste da taxa de conservação seguiu padrão linear e progressivo, com aplicação do índice de correção previsto contratualmente.

Não há qualquer indício de que tenha sido aplicado o acréscimo de 100% previsto na cláusula 4.1, o qual somente ocorreria em caso de efetiva construção no lote - hipótese que, conforme reconhecido pela própria autora, não se concretizou.

Ademais, a elevação do valor total cobrado a partir de junho de 2017 decorreu da implementação de uma contribuição adicional destinada ao Fundo de Melhorias do loteamento, comunicada de forma prévia e transparente a todos os condôminos, conforme comprovam os documentos de fls. 458/462.

Transcreve-se parte do conteúdo da comunicação enviada pela ré:

“As obras de melhoramentos acima mencionadas serão custeadas pelo FUNDO DE MELHORAMENTOS, que será reembolsado pela contribuição mensal de apenas R\$ 115,83 por proprietário, graças à contratação direta pelo Sistema de Administração Momentum, sem ingerência do Poder Público e sem a existência de intermediários.

As prestações serão corrigidas mensalmente com base na variação do IGP-M mais 0,6 % de juro, tendo o primeiro vencimento em junho de 2017, e serão cobradas até que o FUNDO DE MELHORAMENTOS quite as obrigações por ele assumidas, estimando-se, para tanto, o pagamento de 60 parcelas, que poderão, eventualmente, ser reduzidas ou aumentadas em função das necessidades do FUNDO.” (fl. 462).

Referida contribuição encontra-se prevista no regulamento do loteamento, acostado às fls. 423/439, com destaque específico nas fls. 434/437, cuja observância obrigatória foi assumida pela donatária por ocasião da celebração do contrato, nos termos da cláusula 3, já anteriormente transcrita.

Assim, não se pode alegar surpresa ou ausência de ciência quanto à natureza e destinação dos encargos exigidos.

Outrossim, a alegação de inexistência de melhorias igualmente não se sustenta, uma vez que as intervenções devem ser analisadas sob a ótica coletiva, considerando que os valores arrecadados são destinados ao benefício do empreendimento como um todo, conforme o cronograma e a disponibilidade orçamentária do fundo comum.

Os documentos acostados às fls. 447/457,

corroborados pelo informativo encaminhado aos condôminos, demonstram que diversas obras foram efetivamente executadas, especialmente a partir do ano de 2017. E, ainda que a fruição de determinadas estruturas do empreendimento dependa de adesão facultativa, como a aquisição de título do Iate Clube, é inegável que os investimentos realizados contribuíram para a valorização geral dos imóveis, inclusive do lote titularizado pela autora.

Dessa forma, ausentes indícios de abusividade ou de violação à boa-fé objetiva, impõe-se a preservação da validade das cláusulas contratuais livremente pactuadas, razão pela qual a sentença proferida não merece reparo.

Considerando que a sentença foi proferida já sob a atual legislação, imponho à autora os honorários sucumbenciais e recursais no importe de 15% sobre o valor atualizado dado à causa, nos termos do artigo 85, § 11, do CPC, mantendo-se o rateio da responsabilidade pelas custas e despesas processuais determinado pelo magistrado *a quo*, observando que a requerente está dispensada do pagamento, por ser beneficiária da justiça gratuita (artigo 98 do mesmo diploma). Anoto que os presentes honorários substituem aqueles que foram fixados em primeiro grau de jurisdição.

Posto isso, **nego provimento** ao recurso.

MÔNICA DE CARVALHO

Relatora