



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000411316

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1012013-89.2021.8.26.0224, da Comarca de Guarulhos, em que é apelante WESLEY SILVEIRA DE SA (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados JJO CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, VEGUS CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, RENON REIS e PATRICIA CRISTINA BENTO REIS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Julgaram prejudicado o recurso. V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ALVARO PASSOS (Presidente) E JOSÉ JOAQUIM DOS SANTOS.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

JOSÉ CARLOS FERREIRA ALVES

relator

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1012013-89.2021.8.26.0224 (2)

Apelante: Wesley Silveira de Sá

Apeladas: JJO Construtora e Incorporadora Ltda e Vegus Construtora e Incorporadora Ltda

Apelados: Renon Reis e Patrícia Cristina Bento Reis

Comarca: Guarulhos — 1ª Vara Cível

MMª. Juíza de 1ª Instância: Ana Carolina Miranda de Oliveira

VOTO Nº 52885

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. COMPRA E VENDA. CESSÃO DE DIREITOS SEM ANUÊNCIA EXPRESSA DAS VENDEDORAS E PAGAMENTO DE “TAXA DE ANUÊNCIA E EXPEDIENTE”. SENTENÇA ANULADA, DE OFÍCIO.

I. Caso em Exame

1. Recurso de apelação interposto contra sentença que extinguiu, sem resolução de mérito, a ação declaratória de nulidade de cláusula contratual c/c rescisão e restituição de valores pagos, por ilegitimidade ativa.

II. Questão em Discussão

2. Determinar se a sentença se baseou em premissa processual incorreta ao considerar ausente pedido formulado pelo apelante e se há legitimidade ativa do autor para pleitear a nulidade de cláusulas contratuais e a rescisão do contrato.

III. Razões de Decidir

3. A análise do mérito da ação é imprescindível, pois o

autor busca a declaração de eficácia do contrato de cessão e a nulidade de cláusulas contratuais por abusividade.

4. A extinção do feito sem resolução de mérito não enfrentou adequadamente as questões levantadas, criando uma situação jurídica impossível.

IV. Dispositivo e Tese

5. Sentença anulada de ofício, determinando o regular prosseguimento do feito.

Tese de julgamento: “1. A análise do mérito é essencial para a resolução do caso”; “2. A ilegitimidade ativa do autor não foi adequadamente fundamentada”.

RELATÓRIO.

1. Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 623/626, que, nos termos do art. 485, VI do CPC, extinguiu, sem resolução de mérito, a presente *ação declaratória de nulidade de cláusula contratual c/c rescisão e restituição de valores pagos* ajuizada por WESLEY SILVEIRA DE SÁ em face de VEGUS CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., JJO CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., PATRÍCIA CRISTINA BENTO REIS e RENON REIS. Face a sucumbência, condenou o autor ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como dos honorários advocatícios, estes fixados em 10% do valor da causa.

2. Opostos embargos de declaração (fls. 629/638), não foram

recebidos, posto que intempestivos (fls. 639).

3. Irresignado, insurge-se o autor (fls. 640/653), alegando, em síntese, que a r. sentença recorrida se baseou em premissa processual diversa da que consta dos autos, já que o pedido considerado ausente foi, na verdade, formulado pelo apelante às fls. 36, qual seja, *"declarar a validade do negócio jurídico de cessão de posição contratual entabulado entre Wesley Silveira de Sá (autor), de um lado, e Patrícia Cristina Bento Reis e Renon Reis (corrêus) de outro"*. Alega, ainda, também foi solicitada a declaração de nulidade por abusividade da cláusula nº 18 da avença, que impõe ao apelante o dever de pagar 3% (três por cento) sobre o valor atualizado do contrato apenas para que as construtoras aponham sua assinatura como interveniente no instrumento de cessão de direitos e obrigações, tudo a demonstrar a sua legitimidade ativa. Reforça que ele não tratava do imóvel como mero representante legal do casal Renon e Patrícia, mas sim como seu sucessor contratual, conforme instrumento particular firmado por Wesley e pelo casal, juntado a fls. 64/66, em cuja cláusula 2ª consta expressamente a TRANSFERÊNCIA DE TODAS AS OBRIGAÇÕES DO CONTRATO ORIGINAL. Entende que as apeladas, VEGUS e JJO, igualmente o reconheciam como responsável pela unidade, tanto que as questões financeiras eram enviadas diretamente para ele, bem como a ciência acerca da moradia, com o envio do Termo de Chaves (fls. 69). Não bastasse isso,

esclarece que os pagamentos eram sempre feitos através de sua conta bancária, e não dos adquirentes originários, o que se pode perceber do documento juntado à fls.100.

4. Ao final, requer o provimento do recurso, reformando-se integralmente a r. sentença de fls. 623/626, especificamente para: a) reconhecer que a r. sentença baseou-se em premissa processual que não condiz com o que consta dos pedidos da inicial, posto que o pedido considerado ausente foi, na verdade, formulado pelo apelante à fls. 36; b) declarar a validade do negócio jurídico de cessão de posição contratual entabulado entre Wesley Silveira de Sá (autor), de um lado, e Patrícia Cristina Bento Reis e Renon Reis (corrêus) de outro; c) reconhecer a posição de adquirente do apelante Wesley Silveira de Sá, em substituição aos anteriores adquirentes, perante as construtoras, tendo em vista a presença inequívoca e devidamente comprovada da anuência expressa; d) decretar a rescisão do referido contrato, em razão da recusa das apeladas, com a declaração de nulidade total das cláusulas nº 7.2.1, 7.2.2, 10.1 (e seu parágrafo único), e cláusulas nº 11 e 18, bem como nulidade parcial da cláusula 7.2.3 do compromisso de compra e venda, por serem abusivas e iníquas e contrariarem o que prescreve o artigo 51, incisos I e IV do CDC, colocando o consumidor em desvantagem exagerada, **CONDENANDO** as empresas apeladas a devolverem ao apelante o equivalente a 90% (noventa por cento) do

valor que já foi pago, com juros e correção monetária a partir do desembolso de cada parcela; e) caso a cláusula nº 18 do contrato em contenda não seja afastada de todo, o que não se acredita, que seja reduzido o valor cobrado pela transferência para 1% (um por cento) do valor do contrato, posto que não houve intervenção alguma por parte das apeladas que justifique tal cobrança; f) estipular o pagamento, a título de taxa de fruição, do patamar de 0,5% do valor venal do imóvel, e não do valor atualizado do contrato, medida que se prestará à recomposição das partes ao status quo ante e, caso não seja este o entendimento deste Tribunal para a utilização do valor venal como base de cálculo, pugna-se pelo afastamento, ao menos, do patamar de 10% ao ano, posto que deveras elevado, fixando-se valor não superior àquele normalmente praticado no mercado, que oscila entre R\$ 1.100,00 (mil e cem reais) e R\$ 1.250,00 (mil e duzentos e cinquenta reais), conforme anúncios anexos aos autos (fls.132/133); g) seja o direito de retenção total a ser concedido às apeladas (englobando, inclusive, a taxa de fruição do imóvel), limitado a 50% (cinquenta por cento) do valor total pago pelo apelante, evitando assim o desequilíbrio e a penalização excessiva do elo mais frágil da relação jurídica, qual seja, o consumidor.

5. Contrarrazões apresentadas por JJO CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA e OUTRA (fls. 660/675).

FUNDAMENTOS.

6. Inobstante o – respeitável – entendimento manifestado pelo MM. Juízo *a quo*, deve o feito ter prosseguimento.

7. Isso porque, forçoso concluir que a análise do mérito da ação é imprescindível.

8. Afinal, o autor pretende, além da declaração de eficácia do contrato de cessão de fls. 64/66 em relação às corrés JJO e Vegus, ou seja, do devido reconhecimento da posição de adquirente (Wesley Silveira de Sá), em substituição aos adquirentes originários (Renon Reis e Patricia Cristina Bento Reis), a declaração de nulidade total das cláusulas nº 7.2.1, 7.2.2, 10.1 (e seu parágrafo único), e cláusulas nº 11 e 18, bem como nulidade parcial da cláusula 7.2.3 do compromisso de compra e venda, por serem, segundo alega, abusivas e iníquas e contrariarem o que prescreve o artigo 51, incisos I e IV do CDC.

9. No ponto, cumpre destacar o quanto pretendido em relação à declaração de nulidade da cláusula de nº 18 (fls. 52), a qual prevê o seguinte: *“É facultado ao COMPRADOR, mediante prévia e expressa anuência da VENDEDORA, ceder e transferir o presente contrato, desde que esteja rigorosamente em dia com suas obrigações contratuais, pagando o interessado à VENDEDORA, na ocasião, a quantia correspondente a 3% (três por cento) do valor do presente contrato, devidamente atualizado, a título de taxa de anuência e*

expediente".

10. **Ocorre que, considerando o fato de que o mérito da ação não foi examinado na origem, tem-se que nenhum dos questionamentos deduzidos pelo autor em sua petição inicial foi efetivamente respondido**, sem olvidar que os próprios adquirentes originários se manifestaram no sentido de que eventual custo relativo à transferência do contrato deveria ser custeado pelo autor.

11. A extinção do feito sem resolução de mérito passa ao largo de enfrentar o quanto – efetivamente – se discute na presente ação, sendo que de um lado está a figura do autor, o qual adquiriu o bem objeto de debate dos compradores originais e, desde então, veio custeando normalmente os pagamentos, com plena ciência das corrés JJO e Vegus, e agora pretende rescindir o contrato e de outro o reconhecimento em juízo de ilegitimidade ativa acaba por criar uma situação jurídica impossível, dado que os compradores originais não possuem qualquer interesse material na contenda, dado que receberam o dinheiro do autor pela cessão de direitos, porém, seriam eles os reais devedores do contrato de fls. 44/53, pela linha de raciocínio levada a efeito, sem que as corrés JJO e Vegus tenham se insurgido durante longo período (quase 10 anos desde a assinatura da cessão de direitos de fls. 64/66) e agora, com vistas de impedir, pela via transversa, a rescisão do contrato, sustentam veemente a

tese de ilegitimidade ativa, o que é completamente desarrazoado.

12. A despeito do quanto proposto pela d. magistrada singular, tenho para mim que diversos aspectos importantes acerca da dinâmica dos fatos narrada pelas partes, bem como acerca da validade jurídica do documento de fls. 64/66 deixaram de ser sopesadas quando do julgamento.

13. Diante do exposto, pelo meu voto, em JULGANDO PREJUDICADO o recurso, é caso de ANULAR, de ofício, a r. sentença proferida às fls. 623/626, determinar o regular prosseguimento do feito, a partir das ponderações retro.

JOSÉ CARLOS FERREIRA ALVES
RELATOR