



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000414622

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1007301-75.2022.8.26.0271, da Comarca de Itapevi, em que é apelante RITA DE CASSIA OLIVEIRA BRAGA, é apelado DAIANE SILVA DOS ANJOS EIRELI - ME (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 30ª 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 MONTE SERRAT (Presidente) E PAULO ALONSO.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

MARCOS GOZZO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Apelação nº: 1007301-75.2022.8.26.0271

Apelante: Rita de Cassia Oliveira Braga

Apelada: Daiane Silva dos Anjos Eireli - Me

Autos em primeiro grau nº: 1007301-75.2022.8.26.0271

Juiz Prolator da Sentença: Dr. Guilherme Cavalcanti Lâmega

2ª Vara Cível da Comarca de Itapevi

VOTO Nº. 23094

CERCEAMENTO DE DEFESA. Os elementos trazidos ao caderno processual mostraram-se suficientes para a análise das questões colocadas pelas partes. Rejeitada a preliminar. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM REINTEGRAÇÃO DE POSSE. Sentença de procedência. Insurgência da ré. Inadmissibilidade. Incontroverso o inadimplemento das parcelas pela requerida. Manutenção da rescisão contratual que se impõe. A ausência das estruturas relativas à rede elétrica, esgoto, transporte público, recolhimento de lixo e correios não basta, por si só, para justificar o inadimplemento. Ônus do apelante de pagar o preço ajustado pela aquisição da posse. Como se trata de contrato de cessão de posse, não é permitido à apelante deixar de pagar as prestações, sob a alegação de impossibilidade de transferência da propriedade perante o Registro de Imóveis. Valores a serem retidos, com base na cláusula VI, pelo uso indevido do imóvel.

Rejeitada a preliminar. Recurso desprovido.

Trata-se de ação de rescisão contratual cumulada com reintegração de posse ajuizada por **Daiane Silva dos Anjos Eireli - Me** em face de **Rita de Cassia Oliveira Braga**, cujo pedido foi julgado procedente para condenar a requerida a restituir a posse do imóvel à autora, no prazo de 30 dias, sob pena de expedição de mandado de imissão na posse, declarado o direito da requerente de reter

o montante correspondente à incidência da cláusula 5, VI, do contrato, que prevê multa mensal de 70% do valor da parcela, desde 08/12/2021. (fls. 290/293)

Irresignada, apela a requerida pretendendo a reforma da decisão primeva (fls. 296/317).

Recurso respondido (fls. 326/340).

É o relatório em acréscimo daquele constante da r. sentença recorrida.

Passo ao voto.

Narra a requerente que *é legítima possuidora da casa, situada na rua Avenida Benfica, 470 Vila Santa Rita, nesta cidade e comarca de Itapevi, SP*, que foi vendida à ré, por meio de Compromisso de Venda e Compra, pelo preço de R\$ 200.000,00, a ser pago da seguinte forma: sinal de R\$ 60.000,00 e 116 parcelas de R\$ 1.206,00. Todavia, a requerida está inadimplente desde 2021. Requer, assim, sua reintegração liminar na posse do imóvel, bem como a rescisão do contrato e à condenação da ré ao pagamento da multa de 70% do valor das parcelas, desde a notificação extrajudicial, no valor de R\$ 13.137,60.

Após regular marcha processual, sobreveio sentença de procedência do pedido, contra o que se insurgiu a requerida pleiteando os benefícios da justiça gratuita, a revogação da gratuidade concedida à parte contrária, bem como o reconhecimento de ausência ou interesse processual da apelada. Aduz, ademais, ter sido cerceada em seu direito de defesa, com o julgamento antecipado do feito em detrimento de sua produção de prova pericial. No mérito, argui que *o motivo de retenção no pagamento das prestações é a incerteza da legalidade da posse do bem imóvel, que é objeto de loteamento ou desmembramento clandestino, com fracionamento irregular do solo, sem qualquer projeto aprovado pela prefeitura ou mesmo averbação no competente Registro de Imóveis, sendo impossível a aquisição da propriedade na modalidade derivada, por meio de escritura pública*. (fls. 306) Subsidiariamente, pede que a retenção, pelos vendedores, seja de 10% dos valores pagos pelo comprador.

De proêmio, tendo em vista que a recorrente recebe

proventos líquidos de aposentadoria de, aproximadamente, R\$ 4.000,00, de rigor lhe conceder os benefícios da justiça gratuita, recebendo o recurso nos efeitos suspensivo e devolutivo. (fls. 319/322)

Em relação aos benefícios concedidos à parte contrária nos autos de agravo de instrumento, não comporta reparos.

Isso porque não ficou comprovada a alteração das condições econômicas da apelada, não bastando para tanto os *prints* juntados às fls. 303/304.

Também merece ser afastada a alegação de irregularidade de representação processual da autora, já que devidamente regularizada às fls. 348/352.

No mérito, o recurso não comporta provimento.

Compulsando-se os autos, verifica-se que as partes celebraram, aos 02/07/2019, Compromisso de Compra e Venda de Cessão de Direitos de Posse, do imóvel situado na Rua Avenida Benfica, 470 Vila Santa Rita, Itapevi, SP, pelo preço de R\$ 200.000,00, a ser pago em 117 parcelas, sendo a primeira de R\$ 60.000,00, a título de sinal, e as demais de R\$ 1.206,00.

Com efeito, o artigo 475 do Código Civil dispõe que: *A parte lesada pelo inadimplemento pode pedir a resolução do contrato, se não preferir exigir-lhe o cumprimento, cabendo, em qualquer dos casos, indenização por perdas e danos.*

Incontroverso, assim, o inadimplemento das parcelas pela requerida, de rigor manter a rescisão contratual.

Vale consignar que se trata de contrato de cessão de posse, não sendo permitido à apelante deixar de pagar as prestações, sob a alegação de impossibilidade de transferência da propriedade perante o Registro de Imóveis.

Nesse ponto, como bem observado pelo MM. Juízo *a quo*, *é inútil a prova pericial pretendida pela parte requerida*, para comprovar a irregularidade do loteamento, já que se trata de compromisso de compra e venda de cessão de direito de posse.

É sabido que o Código de Processo Civil vigente no

Brasil faculta ao magistrado determinar as provas necessárias à instrução do processo, pois ele mesmo é seu destinatário, cabendo-lhe indeferir as diligências inúteis ou meramente protelatórias, consoante o disposto literalmente no artigo 370 do Estatuto Processual Civil de 2015 (artigo 130 do CPC de 1973).

Aduzem Theotonio Negrão e José Roberto F. Gouvêa, em “Código de Processo Civil e legislação processual em vigor”, Editora Saraiva, 36ª Edição, fls. 238: “Sendo o juiz o destinatário da prova, somente a ele cumpre aferir sobre a necessidade ou não de sua realização. Nesse sentido: RT 305/121”.

Os elementos trazidos ao caderno processual mostraram-se suficientes para a análise das questões colocadas pelas partes.

Além disso, como decidido pelo MM. Juízo *a quo*, (...) *também não justifica o inadimplemento a ausência das estruturas relativas à rede elétrica, esgoto, transporte público, recolhimento de lixo e correios. Cuida-se de serviços públicos, a serem fornecidos pelo poder público, que não autorizam que a adquirente permaneça no imóvel sem pagar o preço ajustado pela aquisição da posse.* (fls. 292)

No que tange aos valores a serem devolvidos, conforme cláusula 5, VI, após a notificação do cessionário, que se deu em 08/12/2021, caso permaneça no imóvel, deverá pagar multa correspondente a 70% do valor da parcela. (fls. 30)

Na hipótese dos autos, como as parcelas são de R\$ 1.206,00, haverá uma retenção de R\$ 844,20 mensal, pelo uso indevido do imóvel. E tal quantia não é abusiva, já que o imóvel foi vendido por R\$ 200.000,00, correspondendo o *quantum* de R\$ 844,20, ou seja, menos de 0,5%.

Destarte, não comporta reparos o *decisum*, majorando-se os honorários sucumbenciais para 12% sobre o valor atualizado da causa, com fulcro no § 11 do artigo 85 do CPC, ressalvados os benefícios da justiça gratuita a que faz jus a recorrente.

Ante o exposto, rejeitada a preliminar, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

MARCOS GOZZO
RELATOR