



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000443144

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002568-77.2019.8.26.0366, da Comarca de Mongaguá, em que é apelante IZILDA LEA DA SILVA, é apelada MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 9ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Deram provimento em parte ao recurso. V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores DANIELA CILENTO MORSELLO (Presidente sem voto), LUIS FERNANDO CIRILLO E GALDINO TOLEDO JÚNIOR.

São Paulo, 7 de maio de 2025.

WILSON LISBOA RIBEIRO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO N. 1002568-77.2019.8.26.0366

APELANTE: IZILDA LEA DA SILVA

APELADO: MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

COMARCA: Mongaguá

JUIZ(A) PROLATOR(A) – LUCIANO PERSIANO DE CASTRO

VOTO N. 11497

CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE LOTE. Ação de cobrança promovida pela administradora do loteamento em face da compradora inadimplente com o pagamento das taxas de conservação e melhoramentos. Sentença de procedência. Apelo interposto pela ré. Pedido de justiça gratuita deferido. Elementos probatórios carreados aos autos que corroboram a hipossuficiência alegada. Mérito. Taxas expressamente previstas no instrumento contratual pactuado. Cobrança devida. **RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO APENAS PARA CONCESSÃO DA GRATUIDADE, COM EFEITO *EX NUNC*.**

VISTOS.

Trata-se de recurso de apelação (fls.122/129) interposto em face da r. sentença de fls. 114/119 que nos autos da ação de cobrança julgou procedente o pleito inicial e condenou a ré ao pagamento de R\$ 2.456,33, acrescidas as prestações vencidas durante a demanda, corrigido monetariamente conforme a Tabela Prática do TJSP e juros de mora de 1% ao mês da citação. A r. sentença condenou ainda a ré ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários fixados em R\$ 800,00.

Inconformada, a requerida apela e requer inicialmente a concessão da benesse da gratuidade, pois é aposentada e possui condições financeiras limitadas. Quanto ao

mérito, aduz ter sido vítima de venda casada e que além da taxa de conservação, a requerida ainda lhe impôs o pagamento da taxa de melhoramento, em evidente violação a diversos dispositivos do Código Civil e do Código de Defesa do Consumidor. Postula, assim, a reforma da sentença para que lhe seja deferida a benesse da gratuidade, assim como julgado improcedente o pedido da apelada.

Contrarrazões às fls. 144/156

Ausente oposição ao julgamento virtual.

Termo de transferência de relatoria certificado em 26/03/2025.

É O RELATÓRIO DO NECESSÁRIO.

Com efeito, é pacífico nos tribunais o entendimento de que a declaração de hipossuficiência é o bastante para que seja concedido o benefício da justiça gratuita, embora possa o juiz da causa indeferi-lo ou exigir comprovação da necessidade, quando haja nos autos indícios de que a parte possui condições financeiras para arcar com as custas processuais.

No caso em tela, não vislumbro sinais de riqueza e indícios de que a recorrente possui condições financeiras atuais para arcar com as custas e despesas processuais sem comprometer o seu sustento.

A apelante trouxe aos autos o comprovante de rendimentos referente ao mês de fev/2024 (fls. 130), segundo o qual é aposentada e auferir renda líquida de R\$ 3.414,86, sendo que suporta o pagamento mensal de R\$ 1.375,98 a título de plano de saúde (fls. 131).

Assim, à mingua de provas que contrariem a hipossuficiência levantada pela ré, **admissível a concessão dos benefícios da justiça gratuita**. Destaco, contudo, que a concessão da gratuidade se dá **com efeito ex nunc**, não isentando a beneficiária do recolhimento e das verbas que já lhe foram impostos.

Passo a análise do mérito.

Cuidam os autos de ação de cobrança proposta por MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA em face de IZILDA LEA DA SILVA, em razão desta ter adquirido o lote 01, da quadra KY do loteamento “Terras de Santa Cristina – Gleba III”, atualmente denominado “Riviera de Santa Cristina III”, e estar inadimplente com suas obrigações contratuais, pois deixou de efetuar o pagamento das taxas de conservação e das contribuições ao fundo de melhoramentos.

Pois bem.

Oportuno destacar, desde já, que o caso em questão não diz respeito à taxa de associação, mas sim taxas de conservação e melhoramentos, cobradas pela administradora do loteamento e que estão expressamente previstas no contrato de compra e venda firmado pelas partes (fls. 19/27):

“TAXA DE CONSERVAÇÃO

4. A Taxa de Conservação é o instrumento adotado para a geração dos recursos necessários para a execução dos serviços de conservação do loteamento.

5. Os serviços de conservação serão realizados pela ADMINISTRADORA do loteamento, mediante uma contribuição de cada lote, nos termos da cláusula 7.

7. O COMPRADOR obriga-se a pagar à Momentum, a partir do trimestre civil subsequente àquele em que tiver sido contratada a venda pelo primeiro comprador do lote, uma contribuição mensal, ou Taxa de Conservação, no valor constante do item denominado “ESPECIAL”, do quadro resumo do Compromisso de Compra e Venda correspondente à venda para o primeiro comprador do lote, e mais a conta de consumo de água, nos termos do Regulamento mencionado na cláusula 20. A Taxa de Conservação vencer-se-á no dia 15 do último mês de cada trimestre civil”.

“MELHORAMENTOS DIVERSOS

9. A ADMINISTRADORA do loteamento poderá, a qualquer tempo, realizar no loteamento, na área total ou parcial, o calçamento das ruas, colocação de guias e sarjetas, calçadas, calçadões e acessos para pedestres,

obras de saneamento básico, galerias para águas pluviais, rede de eletrificação e telefonia, coleta e tratamento de esgotos, paisagismo, arborização, sinalização e cercas ou muros de divisa e/ou segurança, para o que fica, desde já, autorizada pelo COMPRADOR, obrigando-se este a pagar nas épocas próprias, a parte que lhe couber no dispêndios havidos com a execução dessas melhorias, parte esta que será calculada na proporção da área do seu lote em relação à área de todos os lotes do loteamento, independentemente de tais melhoramentos atingirem diretamente ou não o seu lote”.

Dessa forma, tais taxas possuem natureza de contraprestação e não se confundem com a taxa associativa, o que torna legítima a sua cobrança. Em casos análogos, inclusive, este E. Tribunal de Justiça assim decidiu:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA. TAXA DE CONSERVAÇÃO E MELHORAMENTOS DIVERSOS. Pretensão da autora de obter a condenação da requerida ao pagamento das taxas de conservação devidamente atualizadas, vencidas e vincendas. Sentença de procedência. Insurgência da requerida. Não acolhimento. Taxa de conservação que não deve ser confundida com taxa associativa. Natureza jurídica de contraprestação. Obrigação contratualmente contraída pela ré no momento da aquisição do lote e não abusiva. Comprovação do adimplemento das parcelas anteriores. Cobrança de tarifas relativas à conservação do loteamento não adimplidas. Precedente desta C. Câmara. Sentença mantida. Recurso não provido. (TJSP; Apelação Cível 1015197-96.2022.8.26.0554; Relator (a): Schmitt Corrêa; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santo André - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 14/05/2024; Data de Registro: 14/05/2024)

"APELAÇÃO CÍVEL. Ação de cobrança. Taxa de conservação. Loteamento. Sentença de improcedência. Recurso da autora. Taxa de conservação que não deve ser confundida com taxa associativa. Natureza jurídica de contraprestação. Obrigação contratualmente

contraída e não abusiva. Precedentes da Câmara. Comprovação suficiente da prestação dos serviços. Falta de impugnação específica do requerido. Responsabilidade do requerido pelo pagamento das despesas de conservação e de melhoramentos. Valores anteriores a janeiro de 2017, no entanto, atingidos pela prescrição quinquenal, aplicável ao caso. Precedentes. Sentença reformada. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO". (v.45513) (TJSP; Apelação Cível 1000476-43.2022.8.26.0004; Relator (a): Viviani Nicolau; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional IV - Lapa - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 19/07/2024; Data de Registro: 19/07/2024)

LOTEAMENTO – Cobrança, pela administradora do loteamento, de taxa de conservação e contribuição de melhoramentos – Sentença de improcedência – Irresignação da autora – Acolhimento – Distinção entre a hipótese dos autos e a que foi objeto de precedente vinculante (Tema 882) do C. Superior Tribunal de Justiça – Obrigação expressamente assumida pelo réu, e constante da escritura pública de aquisição do imóvel – Réu que, ao adquirir o imóvel, já tinha conhecimento da obrigação de contribuir com a conservação e com as obras de melhora do imóvel – Recurso provido. (TJSP; Apelação Cível 1004034-11.2023.8.26.0223; Relator (a): Marcus Vinicius Rios Gonçalves; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guarujá - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 15/08/2024; Data de Registro: 15/08/2024)

Por essa razão e dada a insuficiente impugnação apresentada pela apelante, era mesmo o caso de julgar procedente o pedido de cobrança, o que mantenho.

Oportuna, ainda, a transcrição de trecho da r. sentença que bem fundamenta o direito pleiteado pela autora (fls. 117):

“Desse ponto, decorre que as partes têm o dever de agir com base em valores morais e éticos da sociedade, atribuindo força ao

comportamento que sustenta toda a relação contratual, tendo em vista que é pela conduta comportamental (habitualidade e frequência) que obtém confiança e expectativas.

No caso dos autos, chama atenção que, não obstante a demandada venha formular questionamentos sobre a irregularidade das cobranças, bem como dizer que se trata de contrato constituído por cláusulas leoninas, abusivas e fruto de venda casada, vinha realizando pagamentos há anos e, durante o tempo do inadimplemento, foi beneficiada pelos serviços prestados pela autora.

Somente agora, após a dificuldade financeira para realizar os pagamentos mensais, estranhamente considerou abusiva a cobrança, em comportamento contraditório à boa-fé que exerceu ao longo do tempo.

Ademais, trouxe narrativa genérica e insuficiente para infirmar a validade do negócio, que foi ajustada há mais de 25 anos (fls. 19/27). A requerida sequer esforçou-se para especificar excesso ou irregularidade do montante de cobrança.

É natural que, pelo próprio inadimplemento da obrigação, corra juros, correções e encargos advindos do negócio, sendo certa a evolução da dívida com o tempo pela espera do pagamento, inclusive quando se trata de dívida de anos, pelos quais os serviços já foram prestados pela credora.

Logo, considerando o comportamento das partes ao longo do tempo e a boa-fé no exercício e execução do negócio jurídico, tenho que é caso de julgamento procedente do pedido”.

DISPOSITIVO.

Pelo meu voto, **DOU PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO, apenas para concessão da benesse da gratuidade, com efeito *ex nunc*.**



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Por fim, considero prequestionadas todas as normas jurídicas reportadas no curso do presente feito, afigurando-se desnecessários contraproducentes embargos de declaração somente para tal fim. (REsp nº 614.042-0-PR, 1ª Turma, v.u., Rel. Min. JOSÉ DELGADO, j. em 22.2.2005, in Boletim do STJ, nº 6/2005, ps. 47-48) e (RE nº 128.519-2/DF, Pleno, m.v., Rel. Min. MARCO AURÉLIO, j. em 27.9.1990, DJU de 8.3.1991, p. 2.206).

WILSON LISBOA RIBEIRO
Relator