



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
28ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Registro: 2025.0000292456

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2081657-56.2025.8.26.0000, da Comarca de Matão, em que são agravantes DAIANA MARIA GOMES DA COSTA (ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA) e RAFAEL SCHIABEL, é agravado MM & NETO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 28ª 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 DIMAS RUBENS FONSECA (Presidente) E MICHEL CHAKUR FARAH.

São Paulo, 26 de março de 2025.

FERREIRA DA CRUZ

Relator

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2081657-56.2025.8.26.0000.

Agravantes: Daiana Maria Gomes da Costa e Rafael Schiabel.

Agravado: MM & Neto Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Ação: Rescisão de Contrato c/c Reintegração de Posse e Indenização por Perdas e Danos (cumprimento de sentença).

Origem: 1ª Vara Cível de Matão.

Juiz de 1ª instância: Dr. Marcos Therezeno Martins.

Voto nº 14.712.

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. TAXA DE FRUIÇÃO. Hipótese em que a taxa de fruição, seu percentual e o período de sua exigibilidade foram fixados em sentença não recorrida. Inviabilidade de discutir a matéria, já operada a preclusão máxima, somente em sede de cumprimento de sentença. Recurso desprovido.

Trata-se de recurso interposto contra a r. decisão reproduzida às fls.33/36 deste instrumento, que rejeitou impugnação ao cumprimento de sentença.

Busca-se a reforma do *decisum* monocrático porque: a) à época, o lote estava sem edificação, a não permitir ocupação imediata; b) como a edificação foi efetuada por Rafael, com recursos próprios, não se justifica arbitramento da taxa de fruição, ainda mais em percentual sobre o valor atualizado do terreno; c) não usufruíram de qualquer vantagem em relação ao imóvel; d) a cobrança de taxa de fruição em imóvel não edificado afronta preceitos básicos do direito do consumidor; e) há enriquecimento sem causa por parte da empresa.

Recebido sem efeito suspensivo (fls. 40), vieram-me os autos conclusos.

É a síntese do necessário.

Prima facie, o agravo não há de ser provido, pois a r. decisão de primeiro grau deu à *quaestio* o correto desate, o

que permite¹ seja ela mantida.²

Com efeito, inadimplido compromisso de compra e venda, a empresa MM & Neto buscou a rescisão do contrato, a reintegração da posse do imóvel, bem como indenização por perdas e danos.

O pleito foi julgado parcialmente procedente, para, no que ora interessa: a) declarar rescindido o contrato e reintegrar a autora na posse; b) reconhecer a obrigação de a empresa restituir aos compradores os valores por eles pagos, com direito de reter 25% desse montante, além de IPTU não pago até o ajuizamento da ação e **taxa de fruição no importe de 0,5% ao mês, sobre o valor atualizado do terreno, desde a contratação até a efetiva devolução do imóvel** (fls. 17).

Veja-se, portanto, que a taxa de fruição foi fixada em sentença, inclusive o percentual devido e o prazo de sua exigibilidade (desde a contratação até a efetiva devolução do bem).

A r. sentença, no entanto, não foi objeto de nenhum recurso (fls. 351 – principais), quadro a inviabilizar, nesta seara, seja ela rediscutida, sobretudo porque operada a preclusão máxima (coisa julgada).

Ex positis, pelo meu voto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso.

Eventuais embargos de declaração **serão** – em princípio – julgados de modo virtual³, **salvo** interesse público e/ou discordância convincente inscrita no seu corpo.

FERREIRA DA CRUZ
Relator

¹ STJ, AgInt no AREsp 1.075.290/SC, rel. Min. Maria Isabel Gallotti, j. 15.03.2018; REsp 662.272/RS, rel. Min. João Otávio de Noronha, j. 04.09.2007.

² RITJSP, art. 252: “Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la”.

³ TJSP, Res. nº 549/11, art. 1º.