



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000343910

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1005078-94.2024.8.26.0008, da Comarca de São Paulo, em que é apelante ATHIVA BRASIL EMPREENDIMENTOS MOBILIARIOS LTDA, é apelado FERNANDO TENÓRIO DI SCHIAVI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 36ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Não conheceram do recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente) E MILTON CARVALHO.

São Paulo, 7 de abril de 2025.

WALTER EXNER

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação n.º: 1005078-94.2024.8.26.0008.

Apelante(s): Athiva Brasil Empreendimentos Mobiliarios Ltda.

Apelado(s): Fernando Tenório Di Schiavi.

Ação: Cobrança.

Comarca: São Paulo - Foro Regional do Tatuapé - 2ª Vara Cível.

Juiz Prolator: Antonio Manssur Filho.

Voto nº 41.463

Apelação. Ação de cobrança. Distrato de promessa de compra e venda de imóveis. Ausência de dialeticidade e impugnação específica aos fundamentos da sentença. Razões do apelo desconexas do caso concreto. Desrespeito ao artigo 1.010, II e III, do CPC/15. Recurso não conhecido.

Vistos.

Trata-se de ação de cobrança ajuizada por Fernando Tenório Di Schiavi contra AthivaBrasil Empreendimentos Imobiliários Ltda., WPA Gestão Ltda. e WAW Comercialização S/A, que a r. sentença de fls. 235/237, complementada na fl. 250, de relatório adotado, julgou procedente.

Inconformada, apela a corré AthivaBrasil Empreendimentos Imobiliários Ltda. pleiteando a reforma da sentença para que lhe sejam reconhecidos os seguintes direitos: descontar, do montante a ser devolvido ao autor, o valor integral da comissão de corretagem; reter, do montante a ser devolvido ao autor, 20% a título de cláusula penal e 0,5% ao mês a título de

taxa de fruição; incidência de juros moratórios e correção monetária apenas a partir do trânsito em julgado.

Recurso devidamente respondido.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

O recurso não comporta conhecimento.

Com efeito, as razões do apelo dizem respeito a caso de ação de rescisão contratual c.c. devolução de valores, ao passo que aqui se cuida de ação de cobrança baseada em distrato.

Ou seja, ao assinar o instrumento de distrato de fls. 20/21, a apelante abriu mão de alguns dos descontos e retenções pleiteados no corpo da apelação, ao mesmo tempo em que os valores indicados nesse instrumento já levam em consideração a retenção de 20%.

O autor não discute, nesta ação, os termos nos quais lhe devem ser devolvidos os valores que pagou em razão do contrato desfeito, porquanto esses termos já foram definidos em referido distrato. Pede apenas que as rés cumpram esse distrato, isto é, paguem as parcelas da devolução lá ajustadas.

Logo, as razões do apelo são completamente desconexas do caso concreto.

É cediço que as razões de apelação devem impugnar os fundamentos da sentença, a fim de que sejam hábeis a modificar o que decidido em primeiro grau, destacando-se que na espécie dos autos restou evidente a ausência de fundamentação analítica do dissenso, o que impede, por consequência, o conhecimento do recurso por esta Corte de Justiça. Nesse sentido já se manifestou o Egrégio Superior Tribunal de Justiça:

“Revela-se deficiente a fundamentação do recurso quando as razões expostas pelo recorrente estão dissociadas dos fundamentos da decisão impugnada” (REsp 632.515 CE Rel. Min. JOÃO OTÁVIO DE NORONHA 2ª Turma J. 17.04.2007, in DJ 07.05.2007, p. 302).

Enfim, como se vê, a parte apelante deixou de cumprir a exigência contida no artigo 1.010, II e III, do CPC/15, já que a defesa de fundamentos inábeis para modificar a sentença equivale à ausência de fundamentos.

Destarte, mantém-se a sentença, aumentada a honorária do patrono do apelado para 15% do valor da condenação.

Isto posto, pelo meu voto, **não conheço do recurso.**

WALTER EXNER

Relator