



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000359285

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Agravo de Instrumento nº 2364927-28.2024.8.26.0000, da Comarca de Olímpia, em que é agravante LERO ADMINISTRAÇÃO DE BENS SPE LTDA., é agravada DELAIR EDUARDO DE OLIVEIRA SANTOS.

ACORDAM, em 6ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores RAMON MATEO JÚNIOR (Presidente), DÉBORA BRANDÃO E MARIA DO CARMO HONÓRIO.

São Paulo, 10 de abril de 2025

RAMON MATEO JÚNIOR

RELATOR

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto n. 35451

Agravo de Instrumento nº 2364927-28.2024.8.26.0000

Agravante: Lero Administração de Bens Spe Ltda.

Agravado: Delair Eduardo de Oliveira Santos

Comarca: Olímpia

Juíza de Direito: Maria Heloísa Nogueira Ribeiro Machado Soares

Agravo de Instrumento. Inconformismo voltado contra decisão que acolheu em parte a impugnação ao cumprimento de sentença proferida em ação de rescisão de contrato. Controvérsia acerca da periodicidade da taxa de fruição. Decisão exequenda que condenou a agravada ao pagamento da taxa de fruição 'por todo o período em que ocupou a unidade imobiliária, o promitente comprador deverá pagar à ré o valor equivalente ao aluguel do bem'. Interpretação da decisão a partir da conjugação dos elementos e em conformidade com o princípio da boa-fé. Elementos do *decisum* que informam o reconhecimento do pagamento da referida tarifa de forma mensal, e não única, tal qual constou na decisão agravada. Recurso provido.

Trata-se de agravo de instrumento interposto por **Lero Administração de Bens Spe Ltda.**, no âmbito de cumprimento de sentença movido por **Delair Eduardo de Oliveira Santos**, em face de decisão que acolheu, em parte, a impugnação ofertada pela agravante.

Sustenta a agravante que a taxa de fruição corresponde ao aluguel do bem, e deve incidir durante o tempo em que o imóvel foi ocupado pela agravada (50 meses), e não por uma única vez; em especial porque a compromissária compradora não questionou o *decisum* nessa parte específica.

Pede a concessão de efeito suspensivo, para determinar a suspensão do pagamento dos valores exigidos pela agravada; e, no mérito, o provimento do recurso.

É o Relatório.

O recurso comporta provimento.

Cuida, na origem, de cumprimento de sentença proferida no âmbito de ação de rescisão contratual.

Reside o tema controvertido na periodicidade da taxa de fruição, fixada em 0,5% sobre o valor atualizado do contrato, correspondente ao aluguel do bem: enquanto o agravante afirma ser mensal, incidente durante o período no qual a agravada ocupou o imóvel; a agravada salienta ser de incidência única.

Assiste razão ao agravante.

O acórdão (fls. 78/82 da origem), ao reformar parcialmente a sentença, reconheceu o direito à taxa de fruição do imóvel à empresa-agravante, *'por todo o período em que ocupou a unidade imobiliária, o promitente comprador deverá pagar à ré o valor equivalente ao aluguel do bem'*.

Determina o § 3º do art. 489 do CPC que *“a decisão judicial deve ser interpretada a partir da conjugação de todos os seus elementos e em conformidade com o princípio da boa-fé.”*

A interpretação do *decisum* exequendo denota o reconhecimento do direito de indenização mensal pela fruição do imóvel, independentemente de o bem ser ou não habitável. Do contrário, teria constado expressamente da referida decisão que o pagamento da taxa de fruição seria de incidência única.

Acresça-se que a agravada deixou de impugnar a decisão em referência, que está salvaguardada pela coisa julgada material; vale dizer, não mais é passível de discussão.

Em síntese, a título de indenização pelo tempo em que o imóvel ficou à disposição da agravada, deve incidir a taxa de ocupação mensal.

De rigor, portanto, o provimento do recurso, para declarar, em prol do agravante, o direito de receber o valor correspondente à taxa de fruição, de forma mensal, durante o período que o imóvel esteve à disposição da agravada.

Ante o exposto, **dá-se provimento** ao recurso.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

RAMON MATEO JUNIOR
Relator