



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000384310

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1065408-70.2022.8.26.0576, da Comarca de São José do Rio Preto, em que é apelante/apelado SETPAR GRUPOFORT ENPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA, é apelado/apelante EDISON RIBEIRO FERNANDES.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 4ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Não conheceram do recurso da autora e deram parcial provimento ao recurso do requerido. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA (Presidente sem voto), ENIO ZULIANI E ALCIDES LEOPOLDO.

São Paulo, 22 de abril de 2025.

FATIMA CRISTINA RUPPERT MAZZO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 11.385

Apelação Cível: 1065408-70.2022.8.26.0576

Apte/Apdo : Setpar Grupofort Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda

Apdo/Apte : Edison Ribeiro Fernandes

Origem: 3ª Vara Cível - Foro de São José do Rio Preto

Juiz sentenciante: Dr(a). Glariston Resende

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. RESCISÃO CONTRATUAL C.C. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. NÃO CONHECIMENTO DO RECURSO DA AUTORA E PARCIAL PROVIMENTO DO RECURSO DO REQUERIDO. I. Caso em Exame 1- A autora firmou compromisso de compra e venda com o réu sobre um lote no "Residencial São Thomaz", em São José do Rio Preto/SP. O réu tornou-se inadimplente, com débito de R\$ 48.175,44, e não respondeu à notificação. A autora busca rescisão contratual, reintegração de posse e penalidades contratuais. II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em: (i) a aplicação da taxa de fruição e (ii) o direito de retenção pelas benfeitorias realizadas. III. Razões de Decidir 3. O recurso da autora não foi conhecido por falta de impugnação específica dos fundamentos da sentença. 4. O recurso do requerido foi parcialmente provido, determinando que a taxa de fruição incida a partir da data em que a posse se tornou ilegítima, e garantindo o direito de retenção pelas benfeitorias úteis e necessárias. IV. Dispositivo e Tese 5. Recurso da autora não conhecido; recurso do requerido parcialmente provido. Tese de julgamento: 1. A taxa de fruição deve incidir a partir da data de ilegítima posse. 2. Direito de retenção pelas benfeitorias úteis e necessárias. Legislação Citada: Código de Processo Civil, art. 932, III; Art. 130. Código Civil, art. 1.219. Jurisprudência Citada: TJSP, Apelação Cível 1015868-66.2021.8.26.0001, Rel. Vitor Frederico Kämpel, j. 11/05/2023. TJSP, STJ REsp n. 1.613.613/RJ, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 12/6/2018, DJe de 18/6/2018 Apelação Cível 1003538-66.2021.8.26.0541, Rel. Carlos Castilho Aguiar França, j. 31/10/2024. TJSP, Apelação Cível 1017118-55.2023.8.26.0037, Rel. Enio Zuliani, j. 20/06/2024. TJSP, Apelação Cível 1002728-27.2023.8.26.0281, Rel. Alcides Leopoldo, j. 27/09/2024.

Trata-se de apelações interpostas por SETPAR GRUPOFORT

EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA e EDISON RIBEIRO FERNANDES contra a sentença de procedência proferida nos autos da Ação de Rescisão Contratual c.c. Reintegração de Posse.

A Autora narra em sua petição inicial (fls. 01/08) que firmou compromisso particular de compra e venda com o réu tendo por objeto o lote nº 178 da quadra 15 do “Residencial São Thomaz” na cidade de São José do Rio Preto/SP. O requerido tornou-se inadimplente ao não realizar o pagamento das parcelas pactuadas, estando o débito em R\$ 48.175,44. Promoveu a notificação pessoal do requerente nos termos do art. 32 da Lei 6766/79 que ficou-se inerte. Requer a rescisão do contrato firmado com a determinação de reintegração de posse do imóvel bem como a condenação do requerido nas penalidades previstas no contrato firmado, taxa de fruição, valor mensal correspondente aos meses que permaneceu no imóvel sem nada pagar, além dos débitos de natureza *propter rem*. Juntou documentos.

Corretamente citado o requerido apresentou contestação nas fls. 48/61. Requereu os benefícios da Justiça Gratuita, alegou inépcia da inicial e no mérito informa que ocupa o imóvel desde meados de 2014, onde construiu sua moradia e de sua família que vinha pagando as prestações corretamente até 10/09/2019. A sua posse é de boa-fé e deve ser indenizado pelas benfeitorias realizadas, assim como tem o direito de retenção até o recebimento integral da indenização. Contesta ainda as deduções previstas em contrato e requer a aplicação do Código de Defesa do Consumidor.

A réplica da autora foi juntada nas fls. 142/167.

Sobreveio a sentença de fls. 168/170 que julgou parcialmente procedente os pedidos para: (i) declarar rescindido o contrato firmado entre as partes e (ii) condenar a autora na indenização das acessões e benfeitorias edificadas a serem arbitradas em liquidação de sentença, restituir 90% dos valores pagos corrigidos monetariamente de acordo com a tabela prática do TJ desde a data do efetivo pagamento (iii) condenar o requerido na indenização pela fruição do bem, no valor de 0,5% ao mês, sobre o valor atualizado do contrato referente ao período que ficou

na posse do imóvel, iniciando-se na data em que o lote ficou disponível e liberado até a data da reintegração na posse, acrescido de juros de mora de 1% ao mês a contar do transito em julgado, ao pagamento de eventuais IPTU e taxas de condomínio incidentes no imóvel durante o período da posse. Condenou ainda o requerido nas custas e honorários advocatícios fixados em R\$ 2.500,00.

Inconformada a autora recorreu (fls. 173/190). Requer a reforma do julgado para (i) aplicação da lei do distrato, com retenção de 10% sobre o valor do contrato, valor pago a título de corretagem e tributos incidentes sobre o imóvel (ii) que a devolução se dê de forma parcelada, (iii) retenção de 25% sobre as parcelas pagas, (iv) validade das cláusulas contratuais firmadas por não se tratar de contrato de adesão (v) arbitramento da fruição no percentual de 0,5% (vi) má-fé do requerido que veda a indenização de benfeitorias úteis ou voluptuárias e (vii) condenação do requerido nas custas e honorários advocatícios, pelo princípio da causalidade.

Recorre também o requerido (fls. 193/208). Em preliminar pede a concessão dos benefícios da Justiça Gratuita e sustenta cerceamento de defesa pela negativa de produção de prova pericial. No mérito sustenta que a taxa de fruição deve ser calculada a partir do mês da inadimplência até a efetiva desocupação do imóvel, pois antes de ficar inadimplente pagava em dia as prestações, bem como o direito de retenção pelas benfeitorias realizadas.

Processados os recursos com contrarrazões (fls. 212/232 e 233/246), subiram os autos.

Não há oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Para o recurso da autora SETPAR GRUPOFORT EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (fls.173/190) a hipótese é de não conhecimento.

O artigo 932, inciso III, do Código de Processo Civil atribuiu ao

relator a incumbência de não conhecer de recursos que não tenham “impugnado especificamente os fundamentos da decisão recorrida”. Trata-se de verdadeira positivação do princípio da “dialecticidade recursal” (Luiz Henrique Volpe Camargo, 'in' Teresa Arruda Alvim Wambier, Fredie Didier Jr., Eduardo Talamini e Bruno Dantas [coord.], “Breves comentários ao Novo Código de Processo Civil”, São Paulo, Revista dos Tribunais, 2015, p. 2.262).

Não se conhece de recurso “no qual a parte discute a decisão recorrida de forma vaga, imprecisa, ou se limita a repetir argumentos já exarados em outras fases do processo, sem que haja direcionamento da argumentação para o que consta da decisão recorrida” (Nelson Nery Junior e Rosa Maria de Andrade Nery, “Código de Processo Civil comentado”, 16ª edição, São Paulo, RT, 2016, p. 1.979).

É o caso em questão, uma vez que as razões de reforma não enfrentam a sentença especificamente, ao contrário, convergem em muitos pontos quando por exemplo requer a fixação de taxa de fruição em 0,5% (fl. 182) exatamente o que foi concedido na sentença e a condenação do requerido nas custas, despesas processuais e honorários advocatícios, também concedido na sentença.

E ainda, a autora sequer indicou nas razões de reforma da sentença as provas que corroborariam sua tese, se limitando a repetir as teses já anteriormente ventiladas em petição inicial e réplica, que foram rebatidas pela sentença. Nesse sentido, entendimento desta Câmara:

“APELAÇÃO – COBRANÇA. Parte autora que adquiriu terreno da parte ré, sem quaisquer débitos pendentes sob o imóvel. Recebimento de Notificação de Lançamento com fundamento na retificação da área do imóvel, retroativas aos exercícios de 2015 a 2019. Pretensão de condenação da parte requerida para que a parte ré seja condenada ao pagamento de sua quota parte em relação aos impostos atrasados no importe de R\$9.568,28. Sentença de procedência. Irresignação da parte Ré. **Não conhecimento do recurso por ausência de impugnação específica dos fundamentos da decisão**

hostilizada, violação à dialeticidade recursal (CPC, art. 1010, III, e art. 932, III). Reiteração do teor da defesa mediante mera cópia da contestação, sem qualquer impugnação específica aos tópicos da sentença. Sentença mantida. Recurso não conhecido. (TJSP; Apelação Cível 1015868-66.2021.8.26.0001; Relator (a): Vitor Frederico Kämpel; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional I - Santana - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 11/05/2023; Data de Registro: 12/05/2023) (grifei)

Portanto, diante da ausência de impugnação específica dos fundamentos da sentença NÃO CONHEÇO do recurso interposto.

Passo à análise do recurso de EDISON RIBEIRO FERNANDES (fls. 193/208).

De fato, na contestação houve pedido de Justiça Gratuita (fls. 48) que não foi apreciado pelo Juízo na origem. Assim, analisando-se o documento de fl. 247 concedo os benefícios da Justiça Gratuita para a tramitação e apreciação deste recurso de apelação tão somente.

Outrossim, a preliminar de cerceamento de defesa por negativa de produção de prova pericial não restou configurada. Cumpre observar que o art. 130 do Código de Processo Civil, prevê que cabe ao juiz estabelecer, de ofício ou a requerimento da parte, as provas necessárias à instrução do processo.

Sendo o juiz o destinatário da prova, cabe a ele decidir acerca de sua pertinência. Nesse sentido, lembra Theotonio Negrão, ao analisar o art. 130, do Código de Processo Civil: “sendo o juiz o destinatário da prova, somente a ele cumpre aferir sobre a necessidade ou não de sua realização” (Código de Processo Civil e legislação processual em vigor, São Paulo: Saraiva, 2007, p. 264).

No mais, a prova pericial é desnecessária neste momento processual, já que a questão das benfeitorias e sua valoração serão dirimidas em sede de liquidação de sentença, sede própria para realização da perícia solicitada.

No mérito, a matéria devolvida a este Tribunal cinge-se a data inicial da cobrança da taxa de fruição limitar-se ao mês do início da inadimplência e o direito de retenção pelas benfeitorias realizadas.

No que tange à taxa de fruição, fixada corretamente em 0,5% ao mês sobre o valor atualizado do contrato, deverá incidir a partir do momento em que a posse do imóvel se tornou ilegítima, ou seja, dia 22/08/2019 (planilha de fls. 31).

A cobrança da taxa se justifica pela ocupação indevida do bem sem o devido adimplemento contratual, encontrando respaldo na jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça e desta Corte Estadual:

“A utilização do imóvel objeto do contrato de promessa de compra e venda enseja o pagamento de aluguéis pelo tempo de permanência, mesmo que o contrato tenha sido rescindido por inadimplemento da vendedora, ou seja, independentemente de quem tenha sido o causador do desfazimento do negócio, sob pena de enriquecimento sem causa. 5. O pagamento de aluguéis não envolve discussão acerca da licitude ou ilicitude da conduta do ocupante. O ressarcimento é devido por força da determinação legal segundo a qual a ninguém é dado enriquecer sem causa à custa de outrem, usufruindo de bem alheio sem contraprestação” (REsp n. 1.613.613/RJ, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 12/6/2018, DJe de 18/6/2018)

Ainda, o entendimento firmado por esta C. Câmara:

Apelação imobiliária Rescisão de compra e venda de unidade
Regime de multipropriedade Taxa de fruição prevista
contratualmente Cabimento **Fixação da taxa de fruição,**

contudo, que deve ser proporcional ao período em que o imóvel ficou disponível ao uso dos proprietários - Revela-se abusiva a cobrança pelo tempo em que a unidade imobiliária não esteve disponível Percentual que deve ser reduzido para 0,5% Sentença reformada em parte Recursos parcialmente provido. (TJSP; Apelação Cível 1003538-66.2021.8.26.0541; Relator (a): Carlos Castilho Aguiar França; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santa Fé do Sul - 2ª Vara; Data do Julgamento: 31/10/2024; Data de Registro: 31/10/2024) (destaquei em negrito)

Apelação Rescisão contratual cumulada com reintegração de posse e perdas e danos envolvendo a aquisição de lote Procedência, em parte - Apelo interposto pela vendedora, discutindo a taxa de fruição, índice de retenção e juros de mora. Compradora notificada e citada no endereço do lote Probabilidade de que no local tenha realizado alguma edificação Fruição do imóvel pela apelada inadimplente e revel que permite sua condenação Entendimento do STJ a respeito do tema **Fixação da taxa em 0,5% a.m. sobre o valor atualizado do contrato, a partir da imissão até a efetiva desocupação do lote** - Índice de retenção de valores pagos fixados em 20% que se mantém, estando de acordo com precedentes da Corte Superior - Juros de mora que incidem do trânsito em julgado, conforme RESp n.º 1.740.911/DF, em sede de repetitivo, e não a partir da citação - Reforma, em parte da sentença - Majoração dos honorários do patrono da recorrente (art. 85, §11 do CPC). Provimento, em parte. (TJSP; Apelação Cível

1017118-55.2023.8.26.0037; Relator (a): Enio Zuliani; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Araraquara 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 20/06/2024; Data de Registro: 25/06/2024) (destaquei em negrito)

Portanto, fixado o lapso temporal em que a taxa de fruição pode ser exigida, passo a apreciação do direito de retenção pelas benfeitorias.

Quanto às benfeitorias realizadas e comprovadas no tocante a sua natureza e valores e devidamente apuradas na fase de liquidação de sentença, serão indenizáveis apenas as necessárias e úteis, nos termos do artigo 1.219 do Código Civil, **com direito de retenção enquanto houver crédito em seu favor**. Nesse sentido o entendimento desta E. 4ª Câmara:

REINTEGRAÇÃO DE POSSE – Direito de retenção que tem função de garantia em benefício ao possuidor de boa-fé que realizou benfeitorias no bem, podendo ser utilizado para manter a posse do imóvel até que sejam indenizadas as benfeitorias necessárias e úteis – Instituto que não se presta a compensar o valor devido pelo proprietário do imóvel a título de indenização pelas benfeitorias realizadas pelo possuidor, mas sim a assegurar o pagamento integral desse montante indenizatório – Pretensão subsidiária de que seja a exequente condenada ao pagamento pelo período em que ocupou o imóvel – O devedor em mora não pode ser beneficiado pelo retardamento na indenização das benfeitorias introduzidas pelo possuidor, por destinar-se o direito de retenção a assegurar o pagamento integral desse montante indenizatório além de se inovação em relação ao título executivo – Recurso desprovido. (TJSP; Apelação Cível 1002728-27.2023.8.26.0281; Relator (a): Alcides Leopoldo; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Itatiba - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento:

27/09/2024; Data de Registro: 27/09/2024) destaquei.

Portanto, de rigor o provimento em parte do recurso do requerido para determinar que a taxa de fruição deverá incidir a partir do momento em que a posse do imóvel se tornou ilegítima, ou seja, dia 22/08/2019, bem como garantir o direito de retenção pelas benfeitorias úteis e necessárias devidamente apuradas em liquidação de sentença.

Por derradeiro, considerando a existência de precedentes das Cortes Superiores que vêm apontando a necessidade do prequestionamento explícito dos dispositivos legais ou constitucionais supostamente violados, a fim de se evitar eventuais embargos de declaração apenas para tal finalidade, por falta de sua expressa remissão no acórdão, ainda que examinados implicitamente, dou por prequestionados os dispositivos legais e/ou constitucionais suscitados pelas partes.

Ante o exposto, NÃO CONHEÇO do recurso da autora e **DOU PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso do requerido para determinar que a taxa de fruição deverá incidir a partir do momento em que a posse do imóvel se tornou ilegítima, ou seja, dia 22/08/2019 bem como garantir o direito de retenção pelas benfeitorias úteis e necessárias devidamente apuradas em liquidação de sentença.

É o voto.

FATIMA CRISTINA RUPPERT MAZZO

Relatora