

RECURSO ESPECIAL Nº 1.866.080 - SP (2020/0058980-9)

RELATOR : MINISTRO MARCO BUZZI
RECORRENTE : CELIPA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO : PAULO CEZAR DE OLIVEIRA E OUTRO(S) - SP219467
RECORRIDO : NAZARENO BORGES DE SOUSA
ADVOGADO : EDUARDO PEREIRA TELES DE MENESES - SP313996

DECISÃO

Trata-se de recurso especial, interposto por CELIPA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, amparado nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, desafiando acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado:

APELAÇÃO Ação de Rescisão Contratual c/c Devolução de Valores Pagos Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda - Alegação de que não possui interesse em manter o contrato Sentença de parcial procedência para declarar rescindido o contrato, devendo a ré restituir ao autor 75% do valor pago, de uma só vez, incluindo os juros pagos, atualizados a partir de cada desembolso e acrescido de juros de mora a partir do trânsito em julgado Inconformismo da ré, alegando, basicamente, a aplicação da taxa de fruição prevista em contrato de 0,5% ao mês pelo tempo de ocupação indevida, a aplicação da multa contratual de 10% do valor do contrato e a aplicação de correção monetária a partir do ajuizamento da ação Descabimento - Taxa de ocupação indevida Ausência de prova de que os autores foram efetivamente imitados na posse do bem Correção monetária que representa mera recomposição do valor da moeda - Recurso desprovido.

Opostos embargos de declaração, restaram rejeitados.

Nas razões do especial, a insurgente aponta violação aos artigos 113, 421 e 422 do Código Civil. Sustenta, em síntese, ser cabível o pagamento de taxa de fruição.

O Tribunal local admitiu o recurso especial, ascendendo os autos a esta Corte.

É o relatório.

Decido.

A irresignação não merece prosperar.

1. Com efeito, quanto à alegação de ser devido o pagamento da fruição correspondente a 0,5% ao mês do valor do contrato pelo tempo de posse, restou consignado no acórdão recorrido, *in verbis*:

Primeiramente, no que tange a aplicação da taxa pela fruição do imóvel, no importe correspondente a 0,5% (meio por cento) do valor do contrato pelo tempo de ocupação indevida do imóvel, a alegação da ré não merece guarida.

Embora exista previsão contratual neste sentido, **não restou comprovada nos autos que o autor foi efetivamente imitada na posse do imóvel, uma vez que o contrato prevê a posse precária.**

Ademais, não restou comprovado, também, pela ré que o comprador tenha

erigido no lote qualquer construção para delimitar o período da ocupação a ensejar a aludida indenização.

Dessa forma, apesar das alegações da recorrente, não é possível, em sede de recurso especial, desconstituir a afirmação do acórdão recorrido de que não há nos autos prova da efetiva posse do comprador, ante o disposto na Súmula 7 desta Corte, o que por si só afasta referida tese.

A propósito:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE. ALEGAÇÃO DE USUCAPIÃO. INADEQUAÇÃO DA VIA ELEITA. MODO ORIGINÁRIO DE AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE. INEXISTÊNCIA. REQUERIDO QUE ADQUIRIU A PROPRIEDADE DO IMÓVEL EM DECORRÊNCIA DE ADJUDICAÇÃO EM HASTA DE EXECUÇÃO POR TÍTULO EXTRAJUDICIAL. IMÓVEL DO SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO. BEM INSUSCETÍVEL DE SER USUCAPIDO. REQUERENTE QUE INVADIU O IMÓVEL. ASSINATURA DE CONTRATO DE GAVETA. AUSÊNCIA DE ANIMUS DOMINI. AUSÊNCIA DO LAPSO TEMPORAL NECESSÁRIO PARA A CONFIGURAÇÃO DE USUCAPIÃO. POSSE DE MÁ-FÉ. BENFEITORIAS. PEDIDO QUE NÃO ENUMERA E NEM DEMONSTRA SUA OCORRÊNCIA. DEVIDA DETERMINAÇÃO DE PAGAMENTO PELO USO DO BEM. NULIDADE POR NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. SÚMULA 284 DO STF. PROVIMENTO EXTRA PETITA. ACÓRDÃO EM HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA 83 DO STJ. APLICAÇÃO. PRETENSÃO QUE EXIGE O REVOLVIMENTO DO CONJUNTO FÁTICO E PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULA 7 DO STJ. INCIDÊNCIA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

[...]

3. O exame da pretensão recursal de reforma do v. acórdão recorrido exigiria a alteração das premissas fático-probatórias estabelecidas pelo acórdão recorrido, o que é vedado em sede de recurso especial, nos termos do enunciado da Súmula 7 do STJ.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt nos EDcl no AREsp 1538551/RJ, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 10/12/2019, DJe 16/12/2019)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO NO RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. INADIMPLÊNCIA PARCIAL. PAGAMENTO SUBSTANCIAL DO PREÇO. IMISSÃO DE POSSE. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL NÃO CONFIGURADA. REVISÃO DAS CONCLUSÕES ESTADUAIS. IMPOSSIBILIDADE. NECESSIDADE DE INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E DO REVOLVIMENTO DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

[...]

2. A revisão das conclusões estaduais demandaria, necessariamente, a interpretação de cláusulas contratuais e o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, providências inviáveis no âmbito do recurso especial, ante os óbices das Súmulas 5 e 7/STJ. 3. Razões recursais

Superior Tribunal de Justiça

insuficientes para a revisão do julgado.

4. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp 1466143/RS, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 21/10/2019, DJe 28/10/2019)

2. Do exposto, com fundamento no art. 932 do NCPC c/c a Súmula 568/STJ, nego provimento ao recurso especial.

Publique-se.

Intimem-se.

Brasília (DF), 23 de março de 2020.

MINISTRO MARCO BUZZI

Relator