



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
26ª Câmara de Direito Privado
Embargos de Declaração Cível nº 1001983-
98.2021.8.26.0222/50000

Registro: 2025.0000286456

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1001983-98.2021.8.26.0222/50000, da Comarca de Guariba, em que é embargante RESIDENCIAL PRADÓPOLIS – SPE LTDA., são embargados BRUNO DOMINGUES DE ALMEIDA e BRUNA CAROLINA DOS SANTOS DE ALMEIDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 26ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Acolheram os embargos, com modificação do julgado. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CARLOS DIAS MOTTA (Presidente) E MORAIS PUCCI.

São Paulo, 25 de março de 2025.

ANTONIO NASCIMENTO

Relator

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
26ª Câmara de Direito Privado
Embargos de Declaração Cível nº 1001983-
98.2021.8.26.0222/50000

2ª Vara Cível da Comarca de Guariba/SP

Embargante: RESIDENCIAL PRADÓPOLIS SPE LTDA

**Embargados: BRUNO DOMINGUES DE ALMEIDA, BRUNA CAROLINA
DOS SANTOS DE ALMEIDA**

VOTO Nº 40.276

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO – CONTRADIÇÃO QUANTO
À AFERIÇÃO DA TAXA DE OCUPAÇÃO –
RECONHECIMENTO, PARA ELUCIDAR A QUESTÃO NOS
TERMOS QUE CONSTAM DESTES JULGADOS – EMBARGOS
ACOLHIDOS, COM MODIFICAÇÃO DO JULGADO.

Cuida-se de embargos de declaração opostos por **Residencial Pradópolis SPE Ltda.** contra o v. acórdão de fls. 431/437 (fls. 01/05). Alega que o aresto foi contraditório ao afastar o direito da vendedora à taxa de fruição, mas reconhece o direito dos autores à indenização pelas benfeitorias realizadas. Aduz que os elementos dos autos revelam que houve edificação no imóvel objeto da avença.

Os autores foram intimados para fins do art. 1023, § 2º, do CPC (fls. 06), e se manifestaram a fls. 09/11.

Assinalam que não é possível a cobrança de taxa de fruição sobre lote não edificado. Asseveram que eventual valor devido a esse título já estaria contido no percentual de 25% a ser retido pela embargante. Argumentam com a ocorrência de coisa julgada material no que se



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
26ª Câmara de Direito Privado
Embargos de Declaração Cível nº 1001983-
98.2021.8.26.0222/50000

refere ao capítulo do julgado que reconheceu a indenização pelas acessões.

É o relatório.

Assiste razão à embargante.

De fato, consta dos autos a prova de que houve edificação no imóvel objeto do contrato (fls. 55 dos autos principais), tanto assim que os autores requereram a indenização pelas benfeitorias por eles realizadas.

Sem embargo, não se extrai do acervo probatório a data da efetiva utilização do imóvel pelos autores/compromissários compradores, ou seja, quando passaram, de fato, a usufruir do terreno.

Dessa maneira, os embargos merecem parcial acolhimento a fim de se reconhecer o direito do requerido à taxa de fruição, à fração de 0,5% ao mês, a contar da efetiva utilização do imóvel, o que será apurado em liquidação de sentença.

Por conseguinte, mantém-se o parcial provimento ao recurso dos autores, com a observação ora destacada.

Fica, no mais, mantido o aresto profligado tal como lançado.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
26ª Câmara de Direito Privado
Embargos de Declaração Cível nº 1001983-
98.2021.8.26.0222/50000

Com efeito, foi dado cumprimento ao disposto no art. 489 do CPC, bem como no art. 93, X, da Constituição Federal. Houve fundamentação suficiente a permitir a solução do litígio, sendo desnecessário o enfrentamento pontual dos argumentos lançados pela parte.

Não se pode perder de vista que, à luz dos cânones da lei processual, o magistrado não é obrigado a responder a todas as formulações das partes, contanto que esteja fundamentada sua decisão, o que de fato ocorreu no caso sob análise.

De toda sorte, têm-se por prequestionados os dispositivos invocados pela parte, à luz do art. 1.025 do CPC.

Postas estas premissas, **acolhem-se** os embargos, **com** modificação do julgado.

Antonio (Benedito do) Nascimento
RELATOR