



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000319411

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1012366-05.2023.8.26.0566/50000, da Comarca de São Carlos, em que é embargante SANTA MARIA DO LEME EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA, são embargados RPS ENGENHARIA EIRELI, JESUEL DA SILVA FERREIRA e DIANA MARIA DA SILVA FERREIRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 35ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Acolheram os embargos. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ANA MARIA BALDY (Presidente) E GILSON DELGADO MIRANDA.

São Paulo, 31 de março de 2025.

MOURÃO NETO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Embargos de Declaração n. 1012366-05.2023.8.26.0566/50000

Voto n. 34.991

Comarca: São Carlos (3ª Vara Cível)

Embargante: Santa Maria do Leme Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.

Embargados: Jesuel da Silva Ferreira e Diana Maria da Silva Ferreira

Interessada: RPS Engenharia Eireli

MM. Juiz: *Marcelo de Moraes Sabbag*

Embargos de declaração. Compromisso de compra e venda de bem imóvel (loteamento). Ação indenizatória. Sentença de parcial procedência. Acórdão que negou provimento ao apelo interposto pela embargante e pela corré. Contradição verificada.

Vício existente e ora sanado para consignar que não é cabível o pagamento de taxa de fruição na hipótese de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de terreno não edificado, tendo em vista a ausência dos requisitos para configuração do enriquecimento sem causa. Jurisprudência do C. STJ.

EMBARGOS ACOLHIDOS, com efeito modificativo.

I – Relatório.

Trata-se de embargos de declaração manejados por Santa Maria do Leme Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. contra o acórdão unânime de fls. 201/206 dos autos anexos, que negou provimento ao recurso de apelação interposto pelas embargantes contra a sentença que condenou as ora embargantes “*ao pagamento, a título de lucros cessantes, cuja*

indenização fica fixada em 0,5% ao mês de atraso sobre o valor atualizado do contrato, devidos entre o período da previsão máxima de entrega do imóvel (30/06/2020) até a efetiva conclusão das obras (07/04/2022), corrigidos monetariamente pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça de São Paulo desde quando devida e juros de 1% ao mês desde a citação” (fls. 163/164) e ao pagamento das custas e despesas processuais, fixados os honorários advocatícios de sucumbência em R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais).

A embargante afirmou que o acórdão não observou o novo entendimento do C. Superior Tribunal de Justiça a respeito de não ser cabível o pagamento de lucros cessantes quando houve atraso de imóvel não edificado.

Manifestação dos embargados a fls. 12/18 deste incidente.

II – Fundamentação.

Estes embargos de declaração comportam acolhimento.

Isso porque o acórdão trouxe fundamentação relativa a imóvel edificado, mas o contrato consigna tratar-se de imóvel **não edificado** (lote de terreno) (fls. 40/52).

Cuidando-se, *in casu*, de contrato que teve por objeto lote de terreno não edificado, já consolidou o C. Superior Tribunal de Justiça entendimento no sentido de que “*é descabido o pagamento de taxa de fruição na hipótese de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de terreno não edificado, tendo em vista a ausência dos requisitos para configuração do enriquecimento sem causa*”

(AgInt no REsp 2.060.756/SP, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, julgado em 5/6/2023, DJe de 9/6/2023).

Esse entendimento também foi esposado pela Quarta Turma no C. STJ no julgamento no AgInt no REsp n. 2.015.374/SP, que ocorreu em 2/4/2024 (ementa transcrita nas razões dos embargos de declaração – fls. 4 do incidente).

Aplicando esse entendimento, seguem os seguintes julgados deste E. Tribunal de Justiça:

Promessa de compra e venda de imóveis. Lote de terreno. Ação de rescisão contratual ajuizada pela vendedora cumulada com pedido de reintegração de posse. Sentença de parcial procedência. Apelo da autora. Taxa de fruição do imóvel indevida. O Superior Tribunal de Justiça já firmou entendimento no sentido de que "é descabido o pagamento da taxa de fruição na hipótese de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de terreno não edificado, tendo em vista a ausência dos requisitos para configuração do enriquecimento sem causa" (AgInt no REsp 2.060.75/SP) e "mesmo que tenha havido posterior construção pelo promitente-comprador, uma vez que a resolução não enseja nenhum enriquecimento deste ou empobrecimento do vendedor" (AgInt no REsp n. 2.025.121/SP). Recurso não provido. (TJSP; Apelação Cível 1004125-19.2022.8.26.0197; Relator (a): Moraes Pucci; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro de Francisco Morato - 2ª Vara; Data do Julgamento: 25/02/2025; Data de Registro: 25/02/2025)

AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM DEVOLUÇÃO DE VALORES. COMPROMISSO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. Sentença de parcial procedência. Taxa de fruição descabida. Lote desprovido de acessões ou benfeitorias. Inexistência de proveito econômico em favor da autora que justifique a estipulação da taxa de fruição. Precedentes. Recurso desprovido. (TJSP; Apelação Cível 1000074-30.2023.8.26.0358; Relator (a): Milton Carvalho; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro de Mirassol - 2ª Vara; Data do Julgamento: 17/06/2024; Data de Registro: 17/06/2024)

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. Contrato firmado antes da vigência da Lei 13.786/18. Resilição unilateral por iniciativa do compromissário comprador. Taxa de fruição. Lote de terreno não edificado. Impossibilidade de cobrança. Jurisprudência do STJ. Sentença mantida. Recurso não provido.

(TJSP; Apelação Cível 1003666-13.2022.8.26.0554; Relator (a): Gilson Delgado Miranda; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santo André - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 13/12/2022; Data de Registro: 13/12/2022)

Considerando que a demanda versa exclusivamente sobre lucros cessantes decorrentes do atraso na entrega de imóvel não edificado, a sua total improcedência é de rigor.

Diante da solução ora adotada, os autores, ora embargados, responderão pelo pagamento das custas e despesas processuais, fixados os honorários advocatícios em 10% do valor da causa (R\$ 26.541,67 – fls. 8) atualizado.

III – Conclusão.

Diante do exposto, **acolhem-se estes embargos de declaração, com efeito modificativo**, para dar provimento ao recurso de apelação e, por consequência, julgar improcedente a demanda.

MOURÃO NETO

Relator

(assinatura eletrônica)