



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro:2025.0000324216

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos destes autos do Embargos de Declaração Cível nº 1007022-78.2023.8.26.0037/50000, da Comarca Araraquara, em que é embargante CICERO FERREIRA DE OLIVEIRA (JUSTIÇA GRATUITA), é embargado BOA VISTA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 3ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Rejeitaram os embargos. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação do Exmos. Desembargadores JOÃO PAZINE NETO (Presidente), DONEGÁ MORANDINI E VIVIANI NICOLAU.

São Paulo, 1º de abril de 2025

JOÃO PAZINE NETO

RELATOR

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Embargos de Declaração Cível Nº 1007022-78.2023.8.26.0037/50000

Comarca: Araraquara

Embargante: Cicero Ferreira de Oliveira

Embargado: Boa Vista Empreendimentos e Participações Ltda

Voto nº 42.344

Embargos de declaração. Omissão. Inexistência à luz do disposto no artigo 1.022 do Código de Processo Civil/15. Pretensões infringentes, para nova análise de questões expressamente enfrentadas, de modo que outro era o recurso a ser ofertado. Embargos rejeitados.

Trata-se de embargos de declaração em relação ao acórdão de págs. 509/513, proferido na ação de rescisão contratual com restituição parcial de valores pagos e indenização por benfeitorias e acessões.

O Embargante sustenta, em síntese, que há de se destacar a importância do art. 926 do CPC, norma infraconstitucional que concatena, fundamentalmente, os princípios constitucionais da igualdade e da segurança jurídica. Disto se extrai que todos são iguais perante os Tribunais e suas decisões, e que nenhum ato normativo do Estado frustrará a justa expectativa do jurisdicionado em ter sua causa apreciada por um Tribunal que mantenha uma jurisprudência íntegra, estável e coerente. Nesta esteira, impõe-se aos juízos e Tribunais o dever de (auto)referência, que é a obrigação de dialogar com seus próprios precedentes, ou de Tribunais que estejam vinculados: seja para segui-los, seja para realizar a distinção, mas jamais ignorá-los. Assim, se o provimento jurisdicional restar omissos quanto a esse dever, caberão embargos de declaração nos termos do art. 1.022, II c/c art. 926, CPC. Fica evidente que esta C. 3ª Câmara determinou a incidência da taxa de fruição ao caso, mesmo tendo observado que o objeto do contrato é um lote de terreno baldio, sem edificação e, ainda,

1007022-78.2023.8.26.0037/50000

Voto nº 42.344

que a edificação hoje existente sobre ele foi erigida exclusivamente pelo Embargante. Todavia, cumpre registrar o recente acórdão proferido por esta C. Câmara, em 11.3.2025, que contou com a participação do Des. João Pazine Neto e do Des. Donegá Morandini, que enuncia: “(...) Taxa de fruição. Cobrança indevida para lote de terreno não edificado. (...)” (Apelação 1001324-22.2022.8.26.0233, relator Mário Chiuvite Júnior). Assim, não obstante se tratar de casos idênticos, há diferença de julgamento no que tange à incidência (ou não) da taxa de fruição. Deste modo, ficou evidenciada a omissão quanto a existência de uma jurisprudência dominante (reiteração de um precedente) neste. E. TJSP, e desta Colenda 3ª Câmara, com anuência de todos os integrantes do presente julgamento, no sentido de ser descabida a taxa de fruição em caso de rescisão de compromisso de compra e venda cujo objeto seja lote sem edificação, ainda que haja a posterior construção pelo promitente comprador. E, não sendo o caso de afastamento absoluto tanto da taxa de fruição como dos juros, os mesmos deverão incidir a partir do trânsito em julgado do processo (Tema 1002, STJ). Assim, também nesse ponto foi omissa o v. acórdão, pelo o que, desde já, também requer esclarecimento.

É o relatório.

À luz do disposto no artigo 1.022 do Código de Processo Civil, o acórdão de págs. 509/513 não exhibe os vícios enunciados pelo Embargante. As questões suscitadas foram objeto de análise e a decisão se encontra fundamentada, observada as peculiaridades do caso em concreto, em relação ao outro julgamento colacionado. Foi expressamente enunciado:

“Embora o objeto do contrato seja um lote de terreno, sem edificação, é fato incontroverso, no processo, que o Autor erigiu, sobre o lote, acessões/benfeitorias (págs. 169/185), de modo que se mostra devida a taxa de fruição a partir da efetiva utilização do lote pelo Autor, ou seja, a partir do momento que iniciaram obras no lote, de forma a então estar caracterizado o exercício de posse direta sobre o bem e não apenas aquela derivada do contrato,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

em que esse Tribunal vem afastando a incidência dessa taxa de fruição. O termo inicial da taxa de fruição deverá ser estabelecido em sede de cumprimento de sentença e será devido até a data da desocupação do imóvel, pelo Autor. O percentual da taxa de fruição fica estabelecido em 0,5% do valor do contrato por mês, corrigidos pelos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, com juros de mora a serem contados a partir da citação.

Nada mais é necessário enunciar e os demais argumentos não são suficientes a afastar o acima fundamentado.”

O acórdão embargado foi proferido em 25.02.2025 e os fundamentos nele expostos são corroborados por outros julgados da Câmara, em que se reconhece a incidência da taxa de fruição unicamente após a efetiva realização de atos de posse sobre o bem, o que no caso efetivamente se deu após o início de obras sobre o bem. O fato do imóvel ter sido edificado pelo Embargante não altera o direito da parte contrária à obtenção da taxa de fruição.

Tampouco se vislumbra hipótese de aplicação do Tema 1.002, STJ, uma vez que a resolução do contrato deu-se por iniciativa do comprador, no caso, o Autor, de modo que os juros de mora tem sua incidência a partir da citação.

Como se verifica, o que claramente aqui se pretende é o efeito modificativo do julgado, para nova análise de questões já expressamente decididas, a tornar claro o caráter infringente desse embargos. Todos os argumentos suscitados e que se mostravam relevantes para a análise da demanda foram considerados. Outro deveria ser o recurso formulado, diante da discordância quanto ao resultado do julgamento e das razões que o fundamentam.

A respeito, enunciou o Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES: “1. A atribuição de efeitos infringentes, em sede de embargos de declaração, somente é admitida em casos excepcionais, os quais exigem,

1007022-78.2023.8.26.0037/50000

Voto nº 42.344



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

necessariamente, a ocorrência de omissão, contradição ou obscuridade, vícios previstos no art. 535 do Código de Processo Civil. 2. A omissão no julgado que permite o acolhimento do recurso integrativo configura quando não houver apreciação de teses indispensáveis para o julgamento da controvérsia. 3. A contradição que autoriza os embargos de declaração é aquela interna ao acórdão, caracterizada por proposições inconciliáveis entre si, que dificultam ou impedem a sua compreensão. 4. No caso dos autos, não existem os defeitos apontados pela embargante, mas, apenas, entendimento contrário à sua pretensão recursal, de modo que é manifesta a intenção de rever os pontos analisados no julgado embargado, com a atribuição de efeitos infringentes ao recurso, o que é inviável em sede de embargos de declaração, em razão dos rígidos contornos processuais desta espécie de recurso. 5. Embargos de declaração rejeitados” (STJ - EDcl no AgRg no REsp: 1086994 SP 2008/0209361-0, Relator: Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, Data de Julgamento: 10/12/2019 - Segunda Turma).

Mais recentemente o Ministro MOURA RIBEIRO igualmente asseverou: “*A atribuição de efeitos infringentes aos embargos de declaração é possível, em hipóteses excepcionais, para corrigir premissa equivocada no julgamento, bem como nos casos em que, sanada a omissão, a contradição ou a obscuridade, a alteração da decisão surja como consequência necessária*” (STJ - EDcl nos EDcl no AgInt no AREsp: 1317160 SC 2018/0156467-6, julgamento: 15/06/2020 - Terceira Turma).

Ante o exposto, rejeita-se o embargos.

João Pazine Neto

Relator