



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000382142

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1003792-47.2022.8.26.0236/50000, da Comarca de Ibitinga, em que é embargante DOMINGUES VERA COMÉRCIO E CONSTRUÇÕES LTDA, são embargados JÚNIOR ALESSANDRO MANCHINI (JUSTIÇA GRATUITA), FRANCISLENE APARECIDA FABIANO MUTAGUTI (JUSTIÇA GRATUITA) e LÚCIO APARECIDO DA SILVA MUTAGUTI (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 20ª 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 dos Desembargadores ROBERTO MAIA (Presidente) E REBELLO PINHO.

São Paulo, 21 de abril de 2025.

LUIS CARLOS DE BARROS

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Embargos de Declaração nº 1003792-47.2022.8.26.0236/50000
Comarca: IBITINGA – 1ª VARA CÍVEL
Embargante: DOMINGUES VERA COMÉRCIO E
CONSTRUÇÕES LTDA.
Embargado: LÚCIO APARECIDO DA SILVA MUTAGUTI E
OUTROS
Voto: 58592

Ementa: Embargos de Declaração. Contradição não caracterizada. Prequestionamento. Descabimento. EMBARGOS REJEITADOS.

Trata-se de embargos de declaração, opostos ao acórdão de fls. 276/285 do apenso, que deu provimento em parte ao recurso da ré e deu provimento ao recurso do autor, interpostos de sentença que julgara procedente em parte a ação.

Aponta a embargante contradições, pedindo sejam sanadas. Com relação à taxa de fruição, afirma que há expressa previsão contratual, na cláusula 8-A (fls. 25/26), de que da associação serão obrigatoriamente associados todos os titulares de domínio ou direitos relativos à aquisição dos lotes de terreno no Loteamento Terras de Tietê, inclusive no que se refere aos valores fixados a título de taxa associativa e demais contribuições a serem fixadas pela referida associação. Assim, deve ser aplicado o desconto da taxa de fruição mensal de 0,75% do valor de aquisição do imóvel, pois o loteamento está

finalizado.

Já no que diz respeito à comissão de corretagem, sustenta que há expressa previsão contratual, na cláusula 3-G (fls. 23/24) de que, em caso de rescisão contratual por inadimplência dos compradores, estes estarão obrigados a ressarcir à vendedora todos os valores que esta tenha dispendido para a venda do lote, tais como despesas de corretagem. Ressalta que o documento de fls. 81 não foi produzido unilateralmente, pois se trata do recibo fornecido pelo corretor à vendedora.

Pede o acolhimento dos presentes embargos, para que haja pronunciamento expresso acerca das contradições apontadas sobre o ressarcimento da taxa de fruição e da comissão de corretagem.

É o relatório.

Ressalte-se que a contradição hábil a ensejar os embargos de declaração é aquela existente no bojo do acórdão, e não em relação a eventuais documentos acostados aos autos.

A respeito da taxa de fruição, constou expressamente do julgado:

“A taxa de fruição não pode ser cobrada, no presente caso, pois não há edificação no lote, assim como também não há previsão contratual de cobrança pela

eventual utilização das áreas comuns, tal como despesa associativa ou condominial.” (fls. 284)

Ressalte-se que a cláusula 8-A do contrato (fls. 25/26) prevê que os compradores serão previamente convocados para a constituição da referida Associação, elaboração dos seus estatutos e regimento interno, o que não foi demonstrado nos autos, de modo que a taxa de fruição não pode ser cobrada, antes da constituição formal da associação.

Com relação à comissão de corretagem, o acórdão consignou:

“A cobrança ou retenção do valor a título de comissão de corretagem também é indevida, pois não veio discriminada no contrato entre as partes. Ressalte-se que o documento juntado a fls. 81 foi produzido unilateralmente, não conta com a anuência do autor e o valor, da ordem de R\$ 7.660,80, representa mais que os 5% ou 6% previstos pelo CRECI.” (fls. 284).

Não basta a menção genérica ao ressarcimento das despesas de corretagem, sem que o comprador tenha ciência prévia acerca do valor e condições de pagamento. Observa-se que na cláusula 2 do contrato entre as partes, que dispõe sobre o preço e forma de pagamento (fls. 21), não está discriminada a comissão de corretagem e seu valor.

Entendimento em contrário da embargante não

se mostra cabível na estreita via dos embargos de declaração.

Inexiste, pois, qualquer vício a ser sanado no v. acórdão.

Na verdade, os embargos apresentam nítido caráter infringente, com intuito somente de rediscussão do quanto já debatido no julgado embargado, não constituindo os embargos declaratórios a via adequada para tanto.

No mais, o prequestionamento com a finalidade de interpor recurso especial e extraordinário somente seria cabível se houvesse obscuridade, contradição ou omissão na decisão embargada, o que não ocorre.

Ante o exposto, rejeitam-se os embargos.

LUIS CARLOS DE BARROS
Relator