



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000386090

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1051531-29.2023.8.26.0576/50000, da Comarca de São José do Rio Preto, em que é embargante SPE NUNES FERREIRA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO, é embargado MARCOS DOUGLAS MÁXIMO DE ARAÚJO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª 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 SALLES ROSSI (Presidente), PEDRO DE ALCÂNTARA DA SILVA LEME FILHO E SILVÉRIO DA SILVA.

São Paulo, 22 de abril de 2025.

SALLES ROSSI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº: 62.013

Embargos de Declaração nº: 1051531-29.2023.8.26.0576/50000

Comarca: São José do Rio Preto – 8ª Vara Cível

1ª Instância: Processo nº: 1051531-29.2023.8.26.0576

Embgte(s): SPE Nunes Ferreira Empreendimento Imobiliário

Embgdo(s): Marcos Douglas Máximo de Araújo

EMENTA

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO – Ausência das hipóteses do art. 1.022, do CPC – Pretensão da embargante de discutir o conteúdo do aresto, o que extrapola o objeto dos embargos declaratórios – Caráter infringente do recurso – Inadmissibilidade – Embargos rejeitados.

Cuida-se de embargos de declaração opostos ao venerando acórdão de fls. 798/822 que conheceu em parte do recurso da ré e, na parte conhecida, negou-lhe provimento e deu parcial provimento ao recurso do autor.

Sustenta a requerida que o aresto é contraditório, pois, apesar de manter a condenação de indenização pela benfeitoria realizada no lote (serviços de terraplanagem), considera indevido o pagamento de taxa de fruição/ocupação por não ter havido a efetiva utilização do bem pelo comprador.

Diz que, ao contrário do que consta do acórdão, tal benfeitoria não será aproveitada pela embargante nem repassada a terceiro (novo comprador), uma vez que não acompanhou o serviço, não teve ciência e, portanto, não pode se responsabilizar.

Aduz que, se efetivamente se tratasse de benfeitoria, seria uma benfeitoria necessária, correspondente apenas à limpeza para conservação do lote adquirido, e de exclusiva responsabilidade do comprador, por força do contrato.

Alega que o aresto é contraditório também em

relação à retenção do valor da comissão de corretagem, uma vez que há expressa previsão contratual de retenção, nos casos em que a rescisão ocorrer por culpa do comprador.

É o relatório.

Os embargos não comportam acolhimento.

O julgamento lançado no Venerando Acórdão representa a manifestação e o entendimento do colegiado que compôs a Turma Julgadora. Acolheu-se o voto do Relator e, fundamentadamente, deu-se parcial provimento ao recurso do autor e negou-se provimento à parte conhecida do recurso da ré.

Não existe omissão, contradição ou obscuridade a ser sanada, nem erro material a ser corrigido.

De maneira amplamente fundamentada, dentre outras questões, reconheceu-se o descabimento do pagamento de taxa de fruição e da retenção do valor referente à comissão de corretagem, bem como o cabimento de indenização pela benfeitoria realizada.

Extrai-se do v. acórdão (fls. 809/

“Portanto, a despeito de previsto em lei especial, determinado desconto estabelecido na cláusula penal do contrato pode ser considerado abusivo no caso concreto e não aplicado ou mesmo reduzido pelo julgador.

É o caso, por exemplo, da taxa de fruição.

É que, tratando-se de lote de terreno não-edificado, a indenização pela fruição do imóvel não é devida, pois não houve a efetiva utilização do bem pelo comprador (STJ, AgInt no REsp. nº 1.902.636, rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, 3ª Turma, j. 11/4/2022). (...)

A incidência da taxa de fruição só se justificaria se

o adquirente tivesse efetivamente ocupado o lote ou se houvesse prova de proveito econômico por ele auferido.

Ausentes provas nesse sentido, não há que se falar em enriquecimento sem causa do comprador ou empobrecimento da vendedora, sendo, pois, indevida a taxa de fruição ou ocupação (AgInt no REsp nº 2.020.258/SP, rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, 3ª Turma, j. 13/3/2023).

No tocante à comissão de corretagem, sem razão a requerida.

Com efeito, quando do julgamento do REsp. nº 1.599511/SP, sob o rito dos recursos repetitivos (tema nº 938), o C. STJ firmou a seguinte tese a respeito da comissão de corretagem:

'(ii) Validade da cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem'. (...)

Conforme se extrai da tese firmada quando do julgamento do referido recurso repetitivo, deve haver, no contrato, uma cláusula que transfira ao comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem., ou até mesmo contrato autônomo de prestação desse serviço.

No caso em exame, conquanto tenha havido destaque do valor da comissão de corretagem no contrato (fls. 39), não há nenhuma cláusula atribuindo ao comprador a obrigação de pagá-la.

Se assim é, se faltou clareza e transparência na

negociação, tendo a vendedora descumprido seu dever de informação, não há que se falar em retenção de valores referentes à comissão de corretagem.

Ademais, a própria vendedora assumiu a obrigação de efetuar o pagamento da corretagem à imobiliária, como se pode ver do item E, do Quadro Resumo (fls. 39)''.

Restou claro no acórdão que a taxa de fruição não é devida, pois não houve a efetivação utilização do imóvel pelo comprador, inexistindo prova também de que ele tenha auferido qualquer proveito econômico com o bem.

Aliás, é o que se infere também da análise dos documentos de fls. 365/366, juntados pela própria ré-embargante com a contestação, onde se verifica que não houve utilização do lote, tendo sido realizados no local apenas serviços de terraplanagem.

Nem se alegue que a realização de tais serviços representa ocupação do imóvel, eis que, *"in casu"*, a utilização do local se mostrava inviável, dependendo de prévio nivelamento do terreno (conforme se extrai dos documentos de fls. 365/366, que demonstram o desnível do lote em comparação com os terrenos lindeiros, onde não foi realizada a terraplanagem).

Ademais, os serviços foram realizados em 28/9/2023, isto é, poucos dias antes do ajuizamento da presente ação, não havendo que se falar em ocupação, antes ou após a terraplanagem. E, diferentemente do que alega a ré, a terraplanagem não se confunde com serviços de limpeza e conservação do lote, constituindo procedimento destinado a nivelar o terreno para que, posteriormente, nele possa ser feita alguma edificação.

Como a terraplanagem constitui uma melhoria realizada no terreno, de que se beneficiou a requerida com a devolução do imóvel, cabível a indenização ao autor do valor por ele gasto para realizá-la, em respeito ao princípio que veda o enriquecimento sem causa (art. 884, do CC).

No tocante à retenção da comissão de corretagem, restou claro no acórdão embargado que ela só é possível no caso de existir, no contrato de compra e venda, cláusula expressa atribuindo ao comprador a obrigação de pagar tal verba ou, então, que tenha sido celebrado contrato autônomo de prestação desse tipo de serviço pelo adquirente.

Como, no caso em exame, não há nenhuma cláusula contratual atribuindo ao comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nem contrato autônomo de prestação desse serviço, tendo, aliás, a própria vendedora assumido a obrigação de efetuar o pagamento da corretagem à imobiliária, não é cabível a retenção de valores referentes a tal verba.

Assim, ausentes quaisquer das hipóteses versadas no art. 1.022, do Código de Processo Civil, força convir que o que a embargante pretende, na verdade, é discutir o conteúdo do aresto (e mais do que isso, a ele atribuir efeito modificativo), o que extrapola o âmbito dos embargos declaratórios.

Isto posto, pelo meu voto, rejeito os embargos de declaração.

SALLES ROSSI

Relator