



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000004888

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1002822-18.2022.8.26.0084/50000, da Comarca de Campinas, em que é embargante FRIBURGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A., é embargado WELLINGTON RODRIGO CARPINEDO JUNIOR (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 26ª 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 CARLOS DIAS MOTTA (Presidente), MARIA DE LOURDES LOPEZ GIL E VIANNA COTRIM.

São Paulo, 8 de janeiro de 2025.

CARLOS DIAS MOTTA

Relator

Assinatura Eletrônica

Embargos de Declaração Cível nº 1002822-18.2022.8.26.0084/50000

26ª Câmara de Direito Privado

Embargante: Friburgo Empreendimentos Imobiliários S.a.

Embargado: Wellington Rodrigo Carpinado Junior

Comarca: Campinas

Juiz: Egon Barros de Paula Araújo

Voto nº 31822

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. Promessa de compra e venda. Inocorrência de contradição, omissão, obscuridade ou erro material. Tratando-se de pedido de rescisão de contrato de compromisso de compra e venda por iniciativa do promitente comprador, as jurisprudências deste E. Tribunal de Justiça e do C. Superior Tribunal de Justiça firmaram o entendimento de que é cabível o acolhimento da pretensão de desfazimento do negócio, restituindo-se parcialmente os valores pagos, com retenção de valores em favor do promitente vendedor, a fim de ressarcir as suas despesas com a alienação do bem. No caso em tela, a cláusula penal que prevê o direito de a promitente vendedora reter 10% do valor atualizado do contrato em caso de rescisão do contrato de compromisso de compra e venda por iniciativa do promitente comprador se revela manifestamente excessiva, ensejando a sua redução equitativa, consoante inteligência do artigo 413 do Código Civil. Diante do cabimento da redução equitativa da cláusula penal prevista no contrato de compromisso de compra e venda, a fixação da retenção em favor da promitente vendedora no patamar de 10% das parcelas pagas era mesmo cabível, eis que tal montante se mostra razoável para ressarcir as despesas suportadas pela promitente vendedora com a alienação do bem e condizente com o entendimento jurisprudencial sobre a matéria. Afastamento da indenização fixada a título de fruição do imóvel era mesmo cabível, eis que o imóvel alienado se trata de lote de terreno desprovido de qualquer acessão ou benfeitoria, de modo que não houve qualquer ocupação pelo promitente comprador que justifique a fixação da aludida indenização em favor da promitente vendedora. Verdadeira pretensão de modificação do julgado. Inviabilidade. Caráter infringente evidenciado. Embargos de declaração rejeitados.

Vistos.

Trata-se de embargos de declaração opostos em razão do v. acórdão de fls. 393/400, que deu parcial provimento à apelação do autor e negou provimento à apelação da ré.

Inconformada, a ré opôs embargos declaratórios, sustentando, em

síntese, que: houve omissão sobre a aplicação do artigo 32-A, inciso II, da Lei nº 13.786/2018, para fixação da cláusula penal em 10% do valor atualizado do contrato, uma vez que o contrato foi assinado na vigência da mencionada lei; houve omissão sobre a aplicação do artigo 32-A, inciso I, da Lei nº 13.786/2018, para fixação da fruição pelo uso do imóvel independentemente de qualquer construção, desde a transmissão da posse do imóvel à promitente compradora até a sua restituição à promitente vendedora; os embargos declaratórios devem ser acolhidos para sanar os vícios apontados e, conseqüentemente, aplicar as disposições da Lei nº 13.786/2018 no tocante à fixação da cláusula penal e da fruição do uso do imóvel (fls. 01/02 do incidente nº 1002822-18.2022.8.26.0084/50000).

É o relatório.

As decisões suscetíveis de reparação, em embargos declaratórios, são aquelas derivadas de defeitos de exteriorização do julgado, previstas expressamente no artigo 1.022 do CPC.

Entretanto, não se vislumbra a ocorrência de contradição, omissão, obscuridade ou erro material no v. acórdão.

O v. acórdão destacou que, tratando-se de pedido de rescisão de contrato de compromisso de compra e venda por iniciativa do promitente comprador, as jurisprudências deste E. Tribunal de Justiça e do C. Superior Tribunal de Justiça firmaram o entendimento de que é cabível o acolhimento da pretensão de desfazimento do negócio, restituindo-se parcialmente os valores pagos, com retenção de valores em favor do promitente vendedor, a fim de ressarcir as suas despesas com a alienação do bem (fls. 397/398).

Destacou também que, no caso em tela, a cláusula penal que prevê o direito de a promitente vendedora reter 10% do valor atualizado do contrato em caso de rescisão do contrato de compromisso de compra e venda por iniciativa do promitente comprador se revela manifestamente excessiva, ensejando a sua redução equitativa, consoante inteligência do artigo 413 do Código Civil (fls. 398).

Destacou, ainda, que, diante do cabimento da redução equitativa da cláusula penal prevista no contrato de compromisso de compra e venda, a fixação da retenção em favor da promitente vendedora no patamar de 10% das parcelas pagas era mesmo cabível, eis que tal montante se mostra razoável para ressarcir as despesas suportadas pela promitente vendedora com a alienação do bem e condizente com o entendimento jurisprudencial sobre a matéria (fls. 398).

No mais, o v. acórdão destacou que o afastamento da indenização fixada a título de fruição do imóvel era mesmo cabível, eis que o imóvel alienado se trata de lote de terreno desprovido de qualquer acessão ou benfeitoria, de modo que não houve qualquer ocupação pelo promitente comprador que justifique a fixação da aludida indenização em favor da promitente vendedora.

Outrossim, cumpre salientar que o magistrado não é obrigado a versar sobre todas as alegações constantes nos autos, quando, por outros elementos do processo, já tiver encontrado fundamentos suficientes para amparar a sua decisão.

Desse modo, verifica-se que a reanálise pretendida tem finalidade meramente infringente, pois o que se pretende é a modificação do julgado. No entanto, o inconformismo da ré com a solução dada ao litígio não pode servir de fundamento para a oposição de embargos declaratórios.

E não constitui requisito ou pressuposto de um *decisum* a referência aos artigos de lei aplicados ao caso concreto, de tal sorte que não se verificou qualquer violação ou afronta a dispositivos constitucionais, processuais ou a normas especiais, ou ainda a súmulas deste E. Tribunal ou de Tribunais Superiores.

De qualquer forma, tendo em vista que os presentes embargos foram opostos na vigência do Código de Processo Civil de 2015, aplica-se o seu artigo 1.025, que consagra o prequestionamento ficto ou implícito dos embargos de declaração.

Ante o exposto, **rejeito** os embargos de declaração.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

CARLOS DIAS MOTTA
Relator