



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Registro: 2025.0000284081

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1009709-08.2022.8.26.0152/50000, da Comarca de Cotia, em que é embargante SANDRA MORAES DE CALDAS (JUSTIÇA GRATUITA), são embargados METACONS ENGENHARIA LTDA., PORTAL DOS ARARAS INCORPORAÇÃO SPE EIRELI e VENDEU IMOVEIS - CONSULTORIA E INTERMEDIACAO DE IMOVEIS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 32ª 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 CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA (Presidente), MARCUS VINICIUS RIOS GONÇALVES E CLAUDIA MENGE.

São Paulo, 25 de março de 2025.

CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

VOTO Nº 27.993

Embargos de Declaração nº. 1009709-08.2022.8.26.0152/50000

Comarca de Cotia - 1ª Vara Cível

Embargante: Sandra Moraes de Caldas

Embargadas: Metacons Engenharia Ltda., Portal das Araras

Incorporação SPE Eireli

EMBARGOS DECLARATÓRIOS – Ausência de omissão, contradição ou obscuridade que dê ensejo a qualquer modificação no julgado – Embargos rejeitados.

São embargos declaratórios tirados em relação ao acórdão de fls. 950/956, assim ementado:

“COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – Unidade imobiliária em regime de afetação Sentença considerando a rescisão imotivada da autora nesta contratação e condenando as rés na devolução de 80% dos valores integralizados.

APELAÇÃO DA AUTORA Evidência trazida pela prova documental que fora dela a iniciativa do distrato, não se demonstrando a responsabilidade das acionadas pelas dificuldades na obtenção de financiamento para o pagamento do preço avençado Exclusão na sentença de responsabilidade da corretora da negociação, sem recurso autoral Recurso improvido.

APELAÇÃO DAS RÉS Contrato firmado já na

vigência da Lei 13.786/2018, que permite a retenção de até 50% dos valores aportados na contratação, no caso de empreendimento em regime de afetação Observância de cláusula contratual Rés que já quitaram o valor devido com base nesse percentual, ao aceitar o distrato proposto pela autora, antes do ajuizamento desta ação Improcedência do pedido Sentença reformada Recurso provido”.

Pede reforma do julgado nos seguintes pontos: (a) sanar o erro material por equívoco de premissa fática e reconhecer a extinção do regime de afetação em 7.10.2021, como se vê de novos documentos; (b) reconhecer a validade da redução da multa. Pede prequestionamento dos diversos dispositivos legais, a aplicação do artigo 31-E, I, da Lei 4.591/1964 (com alteração pela Lei 10.931/2004) e do artigo 67-A, § 5º da Lei 4.591/1964 (com alteração pela Lei 13.786/18), em conjugação com o artigo 6º, V do Código de Defesa do Consumidor.

Recurso tempestivo.

É o relatório do essencial.

Há até má-fé neste recurso, pois tudo o que é referido foi observado pela turma julgadora, ficando a parte advertida a não

perseverar nesta prática, sob pena de responder nos rigores da lei.

Os embargos de declaração terão cabimento quando houver na decisão omissão, contradição ou obscuridade, nos termos do que dispõe o art. 1022, incisos I, II e III do CPC. Fora destas hipóteses não devem ser opostos.

Analisando-se o julgado, nota-se que inexistem omissões a serem sanadas, tendo o acórdão embargado sido fundamentado, com enfrentamento de todas as questões recursais, no que tange à

Assim, decidiu o v. acórdão:

“A decisão recorrida reconheceu a responsabilidade da autora para a rescisão desta contratação, determinando a devolução pelas rés de 80% do que receberam, com desconto ainda da comissão de corretagem, consignando que constituiria exagerada desvantagem o desconto de 50% previsto na contratação.

Autora e réus recorrem da decisão.

Não leva razão a demandante no seu pleito para reconhecimento de responsabilidade das rés pela rescisão do contrato, uma vez que ela mesma pediu o distrato perante o Procon, que foi aceito por essas últimas que depositaram, antes do ajuizamento da ação, o valor que entendiam devido, no caso R\$ 18.719,94 (fl. 271).

Evidente aqui que as reclamações da autora contra informações da corretora que intermediou a negociação, assegurando que o financiamento seria obtido na forma pretendida, não a isenta de fazer a demonstração de que houve qualquer participação das vendedoras no insucesso que acabou se verificando.

A isto se acresça que não há recurso contra a exclusão da corretora de qualquer responsabilidade para a devolução de valores por ela recebidos.

Com isto, prevalece a solução dada na sentença de que foi o pedido de distrato da autora, sem motivação válida, que implicou na resolução contratual, inexistindo motivo para a pretendida indenização por dano moral.

Mas o recurso das rés comporta provimento, pois elas acolheram o pleito de distrato formulado pela demandante, antes do ajuizamento da ação e depositaram a favor dela o valor de 50% do total integralizado e o fizeram com respaldo em cláusula contratual e nas disposições introduzidas na chamada Lei do Distrato, que alterou o disposto no art. 67-A, § 5º, da Lei de Incorporações, em caso de incorporação submetida ao regime de patrimônio de afetação, no caso comprovada por certidão do registro imobiliário (fl. 895).

Os cálculos sobre este pagamento não foram impugnados pela autora (fl. 898), de tal arte que só resta afirmar que a obrigação das rés, em função do acatamento do pedido de distrato e depósito do mencionado valor, foi inteiramente cumprida. Nesse sentido, os seguintes precedentes nesta Corte:

“COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. Rescisão por iniciativa dos compradores. Devolução dos valores pagos pelos compradores, de uma só vez, com percentual de retenção pela vendedora. Súmulas nº 1, 2 e 3, TJSP. Sentença que determinou percentual de retenção de 20% dos valores pagos. Cláusula 11.1 do contrato (retenção de 50% da quantia paga). Possibilidade. Contrato firmado em 2019, após a Lei do Distrato. Empreendimento submetido a regime de patrimônio de afetação. Percentual de retenção contratualmente previsto. Art. 67-A, §5º, da Lei n. 4.591/64, acrescido pelo art. 2º, da Lei n. 13.786/2018. Correção monetária. Recomposição do valor da moeda. Incidência desde os desembolsos. Juros de mora. Sentença fixou os juros moratórios a contar da citação, o que não foi impugnado pelo réu. Sentença parcialmente reformada, para majorar o percentual de retenção pela vendedora, nos termos do contrato, com correção monetária a contar dos desembolsos. Inversão da sucumbência. Recurso dos autores provido e recurso da ré parcialmente provido. (TJSP; Apelação Cível 1038518-04.2021.8.26.0100; Relator (a): Fernanda Gomes Camacho; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 03/12/2021; Data de Registro: 03/12/2021)

O STJ também tem sido este o entendimento (REsp 2055691-SP, Rel. Min. Raul Araujo, J. 17.3.2023).

A ação é julgada improcedente, condenada a autora nas despesas processuais e honorários de advogado de 11% do valor dado a causa, observada a gratuidade processual.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Ante o exposto, meu voto acolhe o recurso das rés, ficando improvido o apresentado pela autora”.

Evidente que documentos não apresentados até o julgamento da apelação não podem ser considerados neste momento, mas é certo que o regime de afetação está averbado no registro imobiliário.

Nesta questão o que se vê é que houve quitação integral de valores antes mesmo do ajuizamento da ação.

Nada mais precisava ser dito. Há evidente intuito protelatório se todos os argumentos lançados no apelo foram expressamente analisados e não se identifica qualquer infração aos dispositivos legais mencionados.

Por estas razões, inexistindo motivo para interposição da medida, rejeitam-se os embargos declaratórios.

Caio Marcelo Mendes de Oliveira

Desembargador Relator

Assinado eletronicamente