



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000294611

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1008284-68.2022.8.26.0079/50000, da Comarca de Botucatu, em que é embargante MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, é embargada MARIA ANGÉLICA DOS SANTOS FONSECA (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Acolheram os embargos. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ALVARO PASSOS (Presidente) E GIFFONI FERREIRA.

São Paulo, 27 de março de 2025.

FERNANDO MARCONDES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Embargos de Declaração nº 1008284-68.2022.8.26.0079/5000

Embargante: Momentum Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Embargada: Maria Angélica dos Santos Fonseca

Comarca: Botucatu - 3ª Vara Cível

Magistrado de origem: José Antônio Tedeschi

Voto nº 12186

EMENTA: DIREITO CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. CONTRATOS. EMBARGOS ACOLHIDOS.

I. CASO EM EXAME

1. Embargos de declaração opostos contra acórdão que deu parcial provimento ao recurso de apelação, reformando a sentença para afastar a cobrança de taxa de fruição. Requerimento de pronunciamento sobre a base de cálculo da multa contratual, evitando divergências na liquidação de sentença.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão consiste em determinar a base de cálculo correta para a multa contratual, se deve incidir sobre o preço da venda ou sobre os valores pagos pela autora.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. Os embargos de declaração devem ser acolhidos devido à existência de erro material no acórdão, que não refletiu a cláusula contratual sobre a base de cálculo da multa.

4. A cláusula de retenção de 20% sobre o preço da venda corrigido monetariamente não é abusiva, garantindo equilíbrio contratual e segurança jurídica.

IV. DISPOSITIVO E TESE

5. Embargos de declaração acolhidos para corrigir erro material, sem alteração do mérito da decisão.

Tese de julgamento: "1. A base de cálculo da multa contratual deve incidir sobre o preço da venda corrigido monetariamente. 2. A cláusula de retenção de 20% não é abusiva, desde que não coloque o consumidor em

desvantagem evidente."

1. Trata-se de embargos de declaração opostos contra o acórdão (**fls. 171/183**) que deu parcial provimento ao recurso de apelação, reformando a sentença, para que seja afastada a cobrança de taxa de fruição.

Requer o pronunciamento expressamente sobre a base de cálculo a ser adotada para o cômputo da multa contratual (20% sobre o preço da venda ou 20% sobre os valores pagos pela Autora), evitando eventuais divergências em sede de liquidação de sentença.

A parte contrária se manifestou contra os embargos de declaração para que o valor de retenção tenha como base cálculo de cálculo o montante pago pela autora.

É o relatório.

2. O recurso comporta provimento.

Os embargos de declaração devem ser acolhidos, pois assiste razão ao embargante quanto à existência de erro material no acórdão. De fato, a cláusula contratual expressamente estabelece que a retenção de 20% deve incidir sobre o preço da venda corrigido monetariamente e não apenas sobre os valores pagos pelo comprador. Dessa forma, há uma incongruência entre o que foi pactuado, confirmado pela sentença e o que restou consignado no acórdão embargado, **sendo necessária a devida retificação para que a base de cálculo da multa contratual esteja em conformidade com o contrato firmado entre as partes.**

Importante ressaltar que, conforme já decidido no próprio acórdão, a estipulação contratual de retenção de 20% não se revela abusiva, pois está em consonância com os parâmetros adotados por esta Câmara em casos semelhantes. Acrescenta-se que a abusividade somente se verificaria caso a penalidade imposta ao consumidor o colocasse em situação de evidente desvantagem e desproporcionalidade, que resultasse em enriquecimento sem causa da parte embargante. Não sendo essa a hipótese dos autos, a *cláusula* deve ser respeitada, garantindo-se o equilíbrio contratual e a segurança jurídica.

3. Diante disso, **acolhem-se os embargos de declaração** unicamente para corrigir o erro material apontado, sem que isso altere o mérito da decisão já proferida.

Fernando Marcondes
Relator