



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000298563

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1021526-49.2023.8.26.0309/50000, da Comarca de Jundiaí, em que são embargantes ZATZ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, VERSATILLE SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e SPE THE GRAPES CONSTRUÇÕES LTDA, são embargados ANDRÉ DOS SANTOS, PATRÍCIA RANSATÓ DOS SANTOS e CREDLAR CONSULTORIA EM FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIOS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 31ª 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 ADILSON DE ARAUJO (Presidente sem voto), PAULO AYROSA E ANTONIO RIGOLIN.

São Paulo, 27 de março de 2025.

ROSANGELA TELLES

Relatora

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 32714

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO Nº: 1021526-49.2023.8.26.0309/50000

**EMBARGANTES: VERSATILLE SPE EMPREENDIMENTOS IMOB. LTDA. e
OUTRAS**

EMBARGADOS: ANDRÉ DOS SANTOS e OUTRA

COMARCA: JUNDIAÍ

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. *Inexistência de erro material, contradição, obscuridade, ou omissão que deva ser suprida. Motivação da decisão com extensão e profundidade suficientes para justificar racionalmente o deslinde dado à causa. Fundamentação suficiente e adequada. Recurso que não se presta para novo julgamento da causa. **EMBARGOS REJEITADOS.***

Trata-se de embargos de declaração opostos contra o v. acórdão de fls. 965/980, o qual deu provimento em parte ao recurso dos autores e negou provimento ao das rés.

Embargam as rés remanescentes para, em síntese, aduzir que o v. acórdão padece do que qualificaram como “omissões/obscuridades”. Reprisam as alegações de que é indevida a restituição da importância paga sob a rubrica da comissão de corretagem, de que inexistente “prova do alegado dano moral e dano material” e de que nada foi dito quanto à alegação de incompatibilidade entre o pedido de rescisão contratual e o pedido de aplicação de multa em sentido inverso e quanto ao pedido, formulado em contrarrazões, de aplicação de percentuais de 5 a 10%. Busca a concessão de efeitos infringentes.

Tempestivo e isento de preparo.

É o relatório.

Os embargos de declaração têm seus contornos definidos no artigo 1022 do Código de Processo Civil/2015. O pressuposto de admissibilidade dessa espécie de recurso é a existência de obscuridade ou contradição na decisão; de omissão de algum ponto sobre que devia pronunciar-se o juiz ou tribunal, ou erro material.

Ocorre que inexistente no presente caso contradição, omissão ou obscuridade que deva ser suprida ou erro material a ser sanado. Verifica-se no caso em apreço, que além da ausência dos citados vícios, a fundamentação se mostrou suficiente e adequada.

No que atine às temáticas suscitadas pelas embargantes, o v. acórdão explicitou devidamente que, tendo a rescisão contratual decorrido do inadimplemento absoluto da empreendedora e suas parceiras, devem restituir aos autores a integralidade da quantia despendida, sem qualquer desconto ou retenção, o que inclui o desembolsado para pagamento de serviços de corretagem e de taxa de assessoria de financiamento, como forma de restituição ao *status quo ante*.

No que tange ao dano moral, discorreu-se ser evidente a repercussão negativa gerada pelos fatos em discussão aos pretensos adquirentes, devendo as rés, portanto, ser responsabilizadas. O contrato foi assinado em outubro de 2021 e, até dezembro de 2024, de quando datam as mais recentes imagens do local armazenadas no *site* Google Maps, as obras nem ao menos haviam se iniciado, encontrando-se em estado de abandono. Houve frustração da legítima expectativa dos autores que supera os limites do mero aborrecimento.

Ademais, o julgador não está obrigado a enfrentar todas as teses suscitadas pelas partes quando já houver encontrado motivo suficiente para formar sua convicção.

O pedido formulado em contrarrazões, de aplicação de multa em

percentual diverso daquele que fez constar do contrato de adesão que confeccionou, nem sequer está devidamente respaldado, escorando-se em genérica assertiva de desproporcionalidade e irrazoabilidade.

Já a alegação de que haveria incompatibilidade e os pedidos de rescisão contratual e aplicação da cláusula penal porque “o que pretende é o retorno à situação anterior, como se o contrato não tivesse sido celebrado”, além de carente de substrato jurídico, é completamente ilógica, denotando desconhecimento sobre ser uma das finalidades dessa disposição que escolheu inserir no contrato a facilitação da liquidação do dano em caso de mora ou inadimplemento absoluto.

Em suma, as irresignações afetas ao teor da decisão recorrida e dotadas de coerência e relevância foram objeto de expressa e literal resolução. Ao analisar de modo exauriente as matérias abrangidas pelo espectro da devolutividade e entregar a tutela reclamada, o *decisum* esgotou sua destinação e o seu alcance, razão pela qual a rejeição da pretensão declaratória por ausência de lastro material a lhe respaldar consubstancia imperativo legal.

Ademais, releva advertir desde já a parte que eventual oposição de novos embargos de declaração dissociados do necessário respaldo em fundamento legal será interpretada como prática de ato com intento manifestamente protelatório, a ensejar aplicação de sanção pecuniária (art. 1.026, § 2º, do Código de Processo Civil).

Portanto, não se vislumbrando erro material e considerando que a discordância com o v. acórdão não caracteriza contradição ou omissão, e não se revestindo os embargos como meio de obtenção de novo julgamento, evidente ter sido equivocada a via eleita pela parte embargante para buscar sua reforma.

Posto isso, pelo meu voto, **rejeito os embargos**.

ROSANGELA TELLES
Relatora