



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

2025.0000303344

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1008570-29.2022.8.26.0020/50000, da Comarca de São Paulo, em que é embargante BAALBEK COOPERATIVA HABITACIONAL, é embargada ANDREIA LUCIA ALVES (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: Rejeitaram os embargos. V. U., de conformidade com o voto da relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ALVARO PASSOS (Presidente sem voto), HERTHA HELENA DE OLIVEIRA E JOSÉ CARLOS FERREIRA ALVES.

São Paulo, 28 de março de 2025.

ANA PAULA CORRÊA PATIÑO

Relatora

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

Embargos de Declaração Cível nº 1008570-29.2022.8.26.0020/50000

Embargante: Baalbek Cooperativa Habitacional

Embargado: Andreia Lucia Alves

MM. Juíza de Direito: Sabrina Salvadori Sandy Severino

Comarca de São Paulo - Foro Regional Nossa Senhora do Ó - 6ª Vara Cível

Voto nº 5609

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL E PEDIDO DE RESTITUIÇÃO DE VALORES.

I. CASO EM EXAME

1. Embargos de Declaração opostos contra Acórdão que negou provimento aos Recursos de Apelação interpostos pelas partes embargante e embargada.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Debate relativo à alegação de existência de suposta contradição no tocante à natureza jurídica de cooperativa, a retenção de 25% dos valores pagos e que os juros devem ser devidos a partir do trânsito em julgado.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. Vícios Inexistentes. 4. Pretensão nitidamente infringente. 5. Mero inconformismo da parte em relação ao entendimento deste Colegiado quanto ao caso sub judice. 6. Hipótese em que o Acórdão foi claro ao estabelecer os motivos pelos quais negou provimento aos Recursos de Apelação sedimentado em entendimento perfilhado por este E. Tribunal de Justiça no tocante à matéria.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. ACÓRDÃO MANTIDO – EMBARGOS DE DECLARAÇÃO REJEITADOS.

Tese de Julgamento: “O Acórdão Embargado não apresentou quaisquer vícios, pelo contrário, analisou integralmente todas as questões expostas nos autos principais, chegando à correta resolução da questão conforme entendimento do Colegiado”.

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 1.022; 1.023, caput; 1.026, § 2º.

Vistos.



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Cuida-se de Embargos de Declaração opostos por Baalbek Cooperativa Habitacional contra o V. Acórdão de e-fls. 644/661 que, por votação unânime, negaram provimento aos Recursos de Apelação interpostos pela Embargante e pela Embargada.

Irresignada, insurge-se a Embargante sustentando a suposta existência de contradição no tocante à sua natureza jurídica de cooperativa, a retenção de 25% dos valores pagos e que os juros devem ser devidos a partir do trânsito em julgado, requerendo o provimento dos Embargos opostos.

Apresentação de Contrarrazões para que os Embargos sejam rejeitados, aplicando-se a multa do art. 80, VII, bem como do art. 1.026, ambos do CPC (e-fls. 10/13).

Embargos tempestivos, isentos de preparo (artigo 1023, *caput*, do CPC). Desnecessária intimação da parte embargada.

É o relatório.

Os embargos não comportam acolhimento, não havendo vícios a serem sanados.

Notoriamente, *“os embargos de declaração são cabíveis quando constar, na decisão recorrida, obscuridade, contradição, omissão em ponto sobre o qual deveria ter se pronunciado o julgador. Não se prestam os aclaratórios ao simples reexame de questões já analisadas, com o intuito de meramente dar efeito modificativo ao recurso.”* (EDcl no AgInt nos EDcl no AREsp 770.870/SC, 4ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, em 17/11/16, DJe 29/11/16).

Destaque-se que os presentes embargos



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

apenas demonstram inconformismo com o resultado do julgado, sendo manifesto o seu caráter infringente.

Em que pese a irresignação da parte embargante, a Turma Julgadora levou em consideração todas as questões expostas nos autos, achando-se suficientemente fundamentadas as conclusões alcançadas.

Neste sentido, as irresignações destacadas e o posicionamento deste Colegiado em relação ao caso concreto, podem ser prontamente esclarecidos a partir da simples leitura do Acórdão publicado, o qual restou claro ao estabelecer os motivos pelos quais negou provimento aos Recursos de Apelação interpostos pela Embargante e pela Embargada.

Com efeito, a insurgência manejada em nada se confunde com a suposta existência dos vícios elencados pelo art. 1.022 do CPC, eis que expressamente trata de matéria abordada na própria insurgência principal.

Em verdade, a Embargante tenta, por meio de recurso integrativo, alterar o resultado do julgamento, o que é defeso pela via recursal eleita.

No entendimento do E. Superior Tribunal de Justiça, “*A pretensão de rediscutir matéria devidamente abordada e decidida no julgado embargado, consubstanciada na mera insatisfação com o resultado da demanda, é incabível na via eleita.*” (STJ; EDcl no AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.600.312/SC, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, em 14/11/2024.)

Como bem apontado pelo voto condutor, “*Extrai-se dos autos que a relação jurídica entre as partes é de consumo.*”

independentemente da natureza jurídica da Cooperativa, vez que resta caracterizada relação dessa natureza, tendo em vista a aquisição de imóvel por consumidor final, a Autora, mediante o pagamento de valor (e-fls. 69/71), **exercendo a Ré, de fato, atividade de incorporadora imobiliária, sendo nítida sua qualificação como fornecedora**, nos termos do art. 3º do CDC, tendo o contrato natureza jurídica de verdadeiro compromisso de compra e venda de imóvel, o que justifica a aplicação do Código do Consumidor. **Há de se considerar, ainda, que o E. Superior Tribunal de Justiça consolidou o entendimento a respeito da temática na Súmula nº 602: 'O Código de Defesa do Consumidor é aplicável aos empreendimentos habitacionais promovidos pelas sociedades cooperativas'**” (grifo próprio).

Da mesma forma, ao reverso do que entende a Embargante, o V. Acórdão embargado explicitamente reconheceu que, “Dessa forma, no que diz respeito ao direito de retenção de valores pela vendedora, de fato este deve ser reconhecido, em razão dos custos por ela assumidos quando da comercialização do imóvel, os débitos com administração e outros gastos. Outrossim, é inegável que com o desfazimento do negócio jurídico, a parte ré poderá alienar novamente o imóvel a terceiro, de modo que não experimentará prejuízos além daqueles referentes aos gastos administrativos e de publicidade. Sopesados todos esses aspectos, em observância aos Princípios da Proporcionalidade e da Razoabilidade, bem como aos arts. 6º, inciso V; 51, inciso IV e § 1º, incisos I, II e III e 53, todos do CDC, considerando ainda a autorização expressa pelo art. 413 do CC, como bem pontuado pela r. sentença combatida, aliados aos parâmetros adotados por esta E. Corte de Justiça por ocasião do julgamento de casos análogos com rescisão contratual de compromisso de compra e venda por culpa do comprador, tenho que o patamar de retenção em 25% das quantias pagas pela Autora, à exceção do seguro prestamista, a título de cláusula penal, nos moldes delineados pelo Juízo



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

oficiante, porquanto inexistente insurgência da Autora neste aspecto, valor este que se demonstra razoável e suficiente para custear eventuais despesas inerentes ao contrato havidas pela vendedora.”

No que tangencia aos juros incidirem a partir do trânsito em julgado, inova a Embargante, pois expressamente em sua irresignação principal pugnou que esses fossem excluídos (e-fls. 602/603).

Sobre o tema, causa espécie o pedido, eis que o V. Acórdão embargado asseverou que, *“Nesse panorama, a r. sentença guerreada é mantida, com a atualização nos termos bem determinados, não sendo viável o acolhimento da pretensão deduzida pela Ré em relação à matéria”*.

Isto é, o voto condutor expressamente manteve a atualização dos valores pagos desde o desembolso de acordo com a Tabela Prática do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, acrescida de juros moratórios de 1% ao mês desde o trânsito em julgado, como havia sido definido pela r. sentença apelada (e-fls. 515).

Destaque-se que o próprio mérito debatido, e as fundamentações esclarecidas, já demonstram que não houve qualquer vício a respeito dos tópicos embargados, mas tão somente a adoção de um posicionamento por este Colegiado que foi desfavorável às pretensões da parte embargante, por ocasião do julgamento de situações análogas ao caso concreto.

Finalmente, não se pode olvidar que *“A mera irresignação do embargante, em busca de reformar o vaticínio das instâncias ordinárias, torna inviável o inconformismo da parte, haja vista a natureza dos embargos de declaração, os quais se prestam a sanar eventual omissão, contradição, ambiguidade ou obscuridade do julgado, e não a reapreciar*



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

a causa” (Embargos de Declaração no Recurso Especial nº 1.122.806-SP, 6ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, v.un., Rel. Min. Rogerio Schietti Cruz, em 2/10/2014).

Em suma, o V. Acórdão Embargado não apresentou quaisquer vícios, pelo contrário, analisou integralmente todas as questões expostas nos autos principais, chegando à resolução da questão conforme entendimento do Colegiado.

Por fim, por ora, o pedido de condenação do Embargante ao pagamento das multas previstas no art. 1.026, § 2º, do CPC e decorrente da litigância de má-fé é afastado, prevenindo a parte, todavia, que a reiteração da oposição de recursos meramente protelatórios poderá ocasionar o arbitramento de multa, nos termos do dispositivo legal em comento.

Isto posto, por meu voto, **REJEITO OS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO**, nos termos da fundamentação supra.

CORRÊA PATIÑO

Relatora