



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO 45629

Registro: 2025.0000305748

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1029166-17.2024.8.26.0100/50000, da Comarca de São Paulo, em que são embargantes/embargados ANA PAULA SILVA DOS SANTOS e LUCAS ULISSES DOS SANTOS, é embargado/embargante LIVING ARARAQUARA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA e Embargado CREDIT SCORE SERVIÇOS EM CREDITO IMOBILIARIO LTDA ME.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 30ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Embargos de Declaração do requerido rejeitados. Embargos de declaração da parte autora acolhidos. V.U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores MONTE SERRAT (Presidente) E MARCOS GOZZO.

São Paulo, 28 de março de 2025.

MARIA LÚCIA PIZZOTTI

Relator

Assinatura Eletrônica

VOTO 45629

**EMBARGANTES: ANA PAULA SILVA DOS SANTOS E OUTRO; LIVING ARARAQUARA
EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

EMBARGADOS: OS MESMOS

EMENTA

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO – CONTRADIÇÃO NÃO
VERIFICADA – HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS –
EQUIDADE

-Descabida a alteração do que já foi decidido por meio de
embargos de declaração, que não é recurso próprio para este fim.
Se o embargante entende que a questão não foi bem apreciada, o
recurso cabível é outro, que não os embargos de declaração, que se
presta a esclarecer, se existentes, dúvidas, omissões ou
contradições no julgado;

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO DO REQUERIDO
REJEITADOS

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO DA PARTE AUTORA
ACOLHIDOS

Vistos.

Trata-se de embargos de declaração interpostos em face do V. Acórdão desta
C. Turma Julgadora negou provimento ao recurso.

As partes embargaram.

A parte autora opôs embargos de declaração, alegando que há contradição
no Acórdão, visto que o valor referente aos honorários advocatícios é irrisório.

A parte requerida sustentou que o Acórdão é contraditório, pois o valor
relativo à retenção deve ser de 25%, não de 20%. Ademais, sustentou que a data da
conclusão da obra não influencia na relação material, mas apenas a data da assinatura do
contrato. Sustentou omissão quanto ao entendimento do STJ sobre patrimônio de afetação.

Intimada, as partes se manifestaram.

É a síntese do necessário.

Prescreve o artigo 1.022 do Código de Processo Civil/2015, que somente

VOTO 45629

serão cabíveis embargos de declaração quando houver **obscuridade** ou **contradição** na decisão judicial, ou **omissão** em ponto relevante não abordado pelo Julgador, assim como erro material.

Em relação aos embargos de declaração opostos pela parte requerida, não há qualquer omissão ou contradição. O contrato de promessa de compra e venda foi firmado posteriormente à alteração legislativa. Contudo, há aplicação do entendimento do STJ, de forma analógica, aos contratos firmados posteriores, com retenção de 20%, conforme indicado no Acórdão. Ademais, a data da conclusão da obra é importante para se pautar a aplicação da regra no que tange o patrimônio de afetação.

Se o embargante entende que a questão não foi bem apreciada, o recurso cabível é outro, que não os embargos de declaração, que se prestam a esclarecer, se existentes, dúvidas, omissões ou contradições no julgado; não para que se conforme a decisão ao entendimento dos embargantes (STJ ED AgrRg REsp nº 1.027- DF, 7i DJU de 23.09.91).

Por outro lado, deve ser acolhido os embargos de declaração da parte autora, para que os honorários advocatícios sejam fixados por equidade, em R\$3.000,00, nos termos do art. 85, §8º do CPC.

Destarte, **CONHEÇO** dos embargos da parte requerida e os **REJEITO**, e **ACOLHO** os embargos de declaração opostos pela parte autora, para fixar os honorários advocatícios de sucumbência em R\$3.000,00.

MARIA LÚCIA PIZZOTTI

Relatora