



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000307530

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1032519-93.2023.8.26.0005/50000, da Comarca de São Paulo, em que é embargante VEGUS CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, são embargados QUÉREN QUEIROZ BOTELHOS BATISTA (JUSTIÇA GRATUITA) e OTAVIO LEITE BATISTA (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 4ª 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 CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA (Presidente sem voto), ENIO ZULIANI E ALCIDES LEOPOLDO.

São Paulo, 29 de março de 2025.

FATIMA CRISTINA RUPPERT MAZZO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 11619

Embargos de Declaração Cível: 1032519-93.2023.8.26.0005/50000

Embargte : Vegus Construtora e Incorporadora Ltda

Embargda : Quéren Queiroz Botelhos Batista.

Embargdo : Otavio Leite Batista

Origem: 2ª Vara Cível - Foro Regional de São Miguel Paulista

Juiz sentenciante: Dr(a). Trazibulo José Ferreira da Silva

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. INEXISTÊNCIA DE OMISSÃO, OBSCURIDADE OU CONTRADIÇÃO. MERO INCONFORMISMO. Os embargos de declaração não se prestam para reexaminar matéria já decidida, sendo cabíveis apenas para sanar omissão, obscuridade, contradição ou corrigir erro material (art. 1.022 do CPC). Inexistindo quaisquer dos vícios elencados no dispositivo legal, revela-se manifesto o caráter de mero inconformismo do embargante. Acórdão que expressamente reconheceu a validade formal da cláusula de retenção contratual, mas reduziu o percentual com base nas circunstâncias do caso concreto, aplicando os princípios da razoabilidade, proporcionalidade e boa-fé, e redistribuiu os ônus sucumbenciais de forma compatível com a solução da lide. Inexistência de contradição na decisão embargada. Prequestionamento implícito dos dispositivos legais e constitucionais envolvidos. **EMBARGOS CONHECIDOS E REJEITADOS.**

Vistos.

Trata-se de embargos de declaração opostos por **VEGUS CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.** em face do v. acórdão de fls. 334/345, que deu parcial provimento ao recurso dos autores para reduzir o percentual de retenção contratual de 50% para 25% e redistribuir os ônus sucumbenciais.

A embargante alega contradição no julgado, sustentando que, embora reconhecida a existência de patrimônio de afetação, foi afastada a aplicação integral da cláusula penal. Aponta, ainda, contradição na redistribuição dos ônus da sucumbência, defendendo a ocorrência de sucumbência recíproca.

Ao final, requer o acolhimento dos embargos para sanar os vícios apontados.

É o relatório.

De início, cumpre esclarecer que os embargos de declaração são cabíveis, nos termos do artigo 1.022 do Código de Processo Civil, para sanar omissão, obscuridade, contradição ou corrigir erro material na decisão judicial. Não se prestam, contudo, para rediscutir matéria já devidamente apreciada ou ampliar os limites do recurso previamente interposto.

No caso em questão, não se verifica qualquer omissão, obscuridade ou contradição no acórdão embargado. A decisão foi clara ao reconhecer que, embora existente o patrimônio de afetação, a cláusula de retenção de 50% sobre os valores pagos mostrava-se excessiva diante das circunstâncias do caso, especialmente considerando a ausência de demonstração de despesas específicas que justificassem a penalidade máxima. Vejamos:

“Contudo, a validade formal da cláusula contratual não implica que o percentual máximo de retenção seja automaticamente aplicável em todos os casos. A fixação desse percentual exige análise das circunstâncias concretas, considerando os princípios da proporcionalidade, da razoabilidade e da boa-fé objetiva, princípios basilares das relações de consumo (artigo 51, IV, do Código de Defesa do Consumidor).

Assim, ainda que o regime de afetação esteja vigente, a fixação do percentual de retenção deve considerar os

prejuízos efetivamente suportados pela incorporadora e o impacto sobre o consumidor, evitando-se desvantagem excessiva ou enriquecimento sem causa.

O Superior Tribunal de Justiça tem consolidado o entendimento de que o percentual de 25% é adequado para cobrir os custos administrativos e as perdas eventualmente suportadas pela incorporadora, sem impor penalidade desproporcional ao consumidor:” (fls. 338)

A análise foi pautada nos princípios da boa-fé objetiva, do equilíbrio contratual e na jurisprudência consolidada deste E. Tribunal, segundo a qual a existência de patrimônio de afetação não afasta o controle judicial da cláusula penal, tampouco impede a sua redução quando reputada abusiva.

Quanto à alegada contradição na redistribuição dos ônus da sucumbência, também não assiste razão à embargante. O acórdão embargado fundamentou-se na parcial procedência dos pedidos autorais, com significativa redução da cláusula penal e condenação da ré à restituição dos valores, o que justifica a atribuição da sucumbência majoritária à ré, conforme critérios objetivos estabelecidos nos artigos 86 e 85 do Código de Processo Civil.

Assim, a decisão embargada apreciou de maneira clara e fundamentada todos os pontos essenciais à controvérsia, não havendo qualquer omissão ou contradição a ser sanada. A insurgência da embargante configura mero inconformismo com o resultado do julgamento, não se enquadrando nas hipóteses de cabimento dos embargos de declaração.

Importante destacar que o julgador não está obrigado a acatar as teses sustentadas pelas partes, tampouco citar expressamente os dispositivos legais por elas invocados ou mesmo aplicá-los, segundo suas conveniências. Encontrando fundamento suficiente às questões deduzidas, o resultado contrário aos objetivos pretendidos não configura contradição ou omissão.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Por fim, anoto que o acórdão embargado já prequestionou a matéria, conforme entendimento consolidado do Superior Tribunal de Justiça e do Supremo Tribunal Federal, não sendo necessário novo pronunciamento expresso sobre todos os dispositivos legais invocados pelas partes quando as teses debatidas foram examinadas e rejeitadas no julgamento. Nesse sentido, o prequestionamento implícito é suficiente para fins recursais, conforme pacificado na jurisprudência das Cortes Superiores.

Ante o exposto, **REJEITO** aos embargos de declaração, mantendo-se inalterado o acórdão embargado.

É o voto.

FATIMA CRISTINA RUPPERT MAZZO

Relatora