



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000307599

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1052919-37.2023.8.26.0100/50000, da Comarca de São Paulo, em que é embargante IN PARQUE BELÉM PACAEMBU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., são embargados NORBERTO DA SILVA e DANIELA VIEIRA DA SILVA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 23ª 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 RÉGIS RODRIGUES BONVICINO (Presidente sem voto), JORGE TOSTA E EMÍLIO MIGLIANO NETO.

São Paulo, 29 de março de 2025.

MARIA FERNANDA DE TOLEDO RODOVALHO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 10.200

Embargos de Declaração nº 1052919-37.2023.8.26.0100/50000

Embargante: In Parque Belém Pacaembu Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.

Embargados: Norberto da Silva e Daniela Vieira da Silva

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO – Inocorrência de omissão, contradição, obscuridade ou erro material – Prequestionamento – Inadmissibilidade – Ausência dos pressupostos do art. 1.022 do CPC.

EMBARGOS DECLARATÓRIOS DESACOLHIDOS.

Vistos.

Trata-se de embargos de declaração opostos por IN PARQUE BELÉM PACAEMBU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. contra o acórdão de fls. 354 a 366, que deu parcial provimento ao recurso de apelação interposto pela embargante.

A embargante alega existência de contradição no acórdão e argumenta pela necessidade de aplicação da Lei nº 13.786/2018 (Lei dos Distratos), especificamente quanto ao percentual de retenção de valores pagos em caso de resolução contratual. A empresa sustenta que, por se tratar de empreendimento submetido ao regime de patrimônio de afetação, conforme documentado nos autos e registrado em matrícula imobiliária, deve ser aplicado o percentual de retenção de 50% previsto no artigo 67-A, §5º da Lei 4.591/1964 (com redação dada pela Lei 13.786/2018). Requer o acolhimento dos embargos para que seja sanada a contradição apontada, com a reforma do acórdão para aplicar o percentual de retenção de 50% dos valores pagos, conforme previsto na legislação específica e no contrato firmado entre as partes.

Desnecessária a manifestação do embargado.

É o relatório.

Conhece-se dos embargos, pois tempestivos, embora, no mérito, seja o caso de rejeitá-los.

Os embargos de declaração só são cabíveis nos casos enumerados no artigo 1.022 do Código de Processo Civil, ou seja, quando existir na decisão judicial obscuridade ou contradição (inciso I), quando for omitido ponto ou questão sobre o qual devia pronunciar-se o juiz de ofício ou a requerimento (inciso II), ou ainda, para corrigir erro material (inciso III).

No caso dos autos, na verdade, não há os vícios apontados.

Todos os argumentos capazes de influenciar na conclusão adotada foram analisados, sendo certo que os termos em que se lavrou o v. Acórdão embargado são claros e não dão margem a dúvida quanto à compreensão de seu sentido.

Assim, o v. aresto já se manifestou sobre a questão apresentada, nos seguintes termos:

No caso em apreço, verifica-se que a matrícula do imóvel demonstra, através da AV-08 (fls. 283), a sujeição do empreendimento ao regime de patrimônio de afetação.

[...]

O instrumento contratual, por sua vez, estabelece com clareza, em sua Cláusula VIII (fls. 36), as consequências do desfazimento por iniciativa do adquirente, prevendo a retenção da comissão de corretagem e pena convencional de 50% dos valores pagos a título de preço, em estrita observância aos limites legais estabelecidos.

Cláusula VIII - No caso de rescisão, o COMPRADOR fará jus à restituição das quantias que houver pago, nos termos do capítulo IX do QUADRO RESUMO, atualizadas com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, delas deduzidas, cumulativamente:

a) a integralidade da comissão de corretagem, que não será restituída uma vez que não teve como beneficiária a VENDEDORA. Se, por qualquer razão, a VENDEDORA vier a ser obrigada a restituir referidos valores, poderá esta, nos termos do inciso I do art. 67-A da Lei nº 4.591/64 deduzir dos valores a serem restituídos ao PROMITENTE COMPRADOR o respectivo valor indicado neste Item "a)";

b) a pena convencional de 50% (cinquenta por cento) da quantia paga

exclusivamente pelo imóvel, independentemente da demonstração de prejuízo por parte da VENDEDORA.

c) em função do período em que teve disponibilizada a unidade imobiliária, responde ainda o COMPRADOR, em caso de resolução ou de distrato, sem prejuízo das demais deduções mencionadas acima, (i) quantias correspondentes aos impostos reais incidentes sobre o imóvel; (ii) cotas de condomínio e contribuições devidas a associações de moradores; (iii) valor correspondente à fruição do imóvel, equivalente a 0,5% (cinco décimos por cento) sobre o valor atualizado do contrato, pro rata die; (iv) demais encargos incidentes sobre o imóvel e despesas previstas no contrato.

Parágrafo 1º: as deduções ora mencionadas serão feitas mediante a compensação de valores com a quantia a ser restituída ao COMPRADOR.

Parágrafo 2º: Os descontos e as retenções de que trata esta cláusula, após o desfazimento do contrato, estão limitados aos valores efetivamente pagos pelo COMPRADOR, salvo em relação às quantias relativas à fruição do imóvel

Ocorre, porém, que a retenção de 50% só é admissível quando a obra ainda não foi entregue. Depois disso, como é o caso dos autos, o percentual não é admitido.

Nesse sentido, decisões do STJ e deste Tribunal:

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. RESILIÇÃO UNILATERAL DO PROMITENTE COMPRADOR. RETENÇÃO DE 25%. CONTRATOS FIRMADOS ANTES DA LEI N. 13.786/2018. POSSIBILIDADE. COMISSÃO DE CORRETAGEM. ABATIMENTO. VIABILIDADE, CASO EXISTA CLARA PREVISÃO CONTRATUAL. TESE SUFRAGADA EM RECURSO REPETITIVO. ART. 42 DO CDC. DEVOLUÇÃO EM DOBRO DO VALOR DA COMISSÃO DE CORRETAGEM ABATIDA. INVIABILIDADE, POR AUSÊNCIA DE MÁ-FÉ. TAXA ADMINISTRATIVA EM VALOR RAZOÁVEL PARA OBTENÇÃO DE CERTIDÕES, DOCUMENTOS DIVERSOS E ELABORAÇÃO DE DOSSIÊ PARA PROPICIAR O FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO. CABIMENTO. TAXA POR CESSÃO DE DIREITOS, FIXADA TENDO POR BASE O VALOR DO CONTRATO. ABUSIVIDADE.

1. Em caso de resilição pelo promitente comprador de contrato de promessa de compra e venda de imóvel na planta, "na apreciação da razoabilidade da cláusula penal estabelecida em contrato anterior à Lei 13.786/2018, deve prevalecer o parâmetro estabelecido pela Segunda

Seção no julgamento dos EAg 1.138.183/PE, DJe 4.10.2012, sob a relatoria para o acórdão do Ministro Sidnei Beneti, a saber o percentual de retenção de 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos pelos adquirentes, reiteradamente afirmado por esta Corte como adequado para indenizar o construtor das despesas gerais e desestimular o rompimento unilateral do contrato. Tal percentual tem caráter indenizatório e cominatório, não havendo diferença, para tal fim, entre a utilização ou não do bem, prescindindo também da demonstração individualizada das despesas gerais tidas pela incorporadora com o empreendimento" (REsp n. 1.723.519/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Segunda Seção, julgado em 28/8/2019, DJe 2/10/2019).

2. Como o legitimado extraordinário vindica ao Judiciário disciplinar também contratos futuros, na vigência da Lei n. 13.786/2018, o art. 67-A, I e II, da Lei de Incorporação Imobiliária (Lei n. 4.591/1964), também incluído pela novel Lei n. 13.786/2018, dispõe que, em caso de desfazimento do contrato celebrado exclusivamente com o incorporador, a pena convencional não poderá exceder a 25% da quantia paga e que pode ser deduzida também a integralidade da comissão de corretagem. Por sua vez, o parágrafo 5º estabelece que, quando a incorporação estiver submetida ao regime do patrimônio de afetação, do que tratam os arts. 31-A a 31-F, o incorporador restituirá os valores pagos pelo adquirente, deduzidos os valores descritos naquele artigo e atualizados com base no índice contratualmente definido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, no prazo máximo de 30 dias após o habite-se ou documento equivalente expedido pelo órgão público municipal competente, admitindose, nessa hipótese, que a pena referida no inciso II do caput do mesmo artigo seja estabelecida até o limite de 50% da quantia paga.

3. Por um lado, conforme entendimento sufragado pela Segunda Seção em recurso repetitivo, REsp n. 1.599.511/SP, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, há "validade da cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem". Por outro lado, com o advento da Lei n. 13.786/2018, foi incluído o art. 67-A na Lei n. 4.591/1964, cujo inciso I dispõe expressamente que, em caso de desfazimento do contrato celebrado exclusivamente com o incorporador, será possível a dedução da integralidade da comissão de corretagem.

4. A Corte Especial pacificou, nos EREsp n. 1.413.542/RS, relator para o acórdão Ministro Herman Benjamin, com modulação para avenças de direito privado, que a repetição em dobro, prevista no parágrafo único do art. 42 do CDC, é cabível quando a cobrança indevida consubstanciar conduta contrária à boa-fé objetiva, devendo ocorrer independentemente da natureza do elemento volitivo.

5. O "engano justificável" na cobrança de dívida de consumo não afasta a

boa-fé objetiva, mas, a contrario sensu, o "engano injustificável" caracteriza a má-fé do fornecedor, que "erra" quando não poderia "errar", tendo em vista as cautelas que lhe são exigidas por força de sua posição jurídica privilegiada. Isso porque, conforme o abalizado escólio doutrinário, o que o ordenamento jurídico visa com o princípio da boa-fé objetiva é assegurar que as partes colaborarão mutuamente para a consecução dos fins comuns perseguidos com o contrato, não se exigindo que o contratante colabore com o interesse privado e individual da contraparte, tampouco importe em sacrifício de posições contratuais de vantagem.

6. No caso em julgamento, é descabida a devolução em dobro, pois a vedação à cobrança decorre da má redação dos instrumentos contratuais de adesão apontados na exordial, não ficando caracterizada a má-fé da incorporadora, pois cuida-se de abatimento justificável da comissão de corretagem, na vigência da Lei n. 13.786/2018, com expressa previsão legal, desde que estabelecida claramente no contrato, inclusive no quadro-resumo.

7. A cobrança de "taxa administrativa" no razoável valor total de R\$ 480,00 (quatrocentos e oitenta reais) para remunerar "serviços de pré-análise cadastral e de capacidade financeira do pagador", "obtenção de documentos, certidões e outros com esse fim, para montagem e encaminhamento do dossiê do financiamento para a Caixa Econômica Federal, independentemente da aprovação do financiamento", por se tratar de serviço necessário e efetivamente prestado, não caracteriza cobrança arbitrária.

8. Não é cabível a cobrança da taxa de cessão de direitos sobre o valor do contrato prevista nas avenças elencadas na inicial, pois é desproporcional, uma vez que não guarda correspondência com nenhum serviço prestado pela incorporadora, implicando desvantagem exagerada para o consumidor.

9. Recurso especial parcialmente provido.

(STJ - REsp n. 1.947.698/MS, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 8/3/2022, DJe de 7/4/2022, sem destaques no original);

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA. IMPROCEDÊNCIA. I. Caso em Exame Ação de rescisão de compromisso de venda e compra de unidade habitacional, mediante a qual a autora busca a devolução integral dos valores pagos após rescisão por negativa de financiamento. A requerida já devolveu parte do valor, conforme contrato. II. Questão em Discussão 2. Consiste na legitimidade da retenção de 50% dos valores pagos, conforme previsto no art. 67-A, §5º, da Lei nº 4.591/64, em contratos sob regime de patrimônio de afetação. III. Razões de Decidir 3. A sentença de improcedência baseia-se na aplicação do art. 67-A, §5º, da Lei 4.591/64, que permite a retenção de 50% dos valores pagos em incorporações sob patrimônio de afetação. 4. Os fundamentos da sentença não foram impugnados especificamente no recurso, não sendo hipótese de reversão.

IV. Dispositivo e Tese 5. Recurso desprovido. Tese de julgamento: 1. A **retenção de 50% dos valores pagos é legítima em contratos sob regime de patrimônio de afetação, quando ainda não entregue o empreendimento.** 2. A sentença deve ser mantida por seus próprios fundamentos. Legislação Citada: Lei nº 4.591/64, art. 67-A, §5º. Jurisprudência Citada: TJSP, Apelação Cível 1013032-51.2023.8.26.0066, Rel. Alexandre Marcondes, 1ª Câmara de Direito Privado, j. 13/08/2024. TJSP, Apelação Cível 1033223-73.2022.8.26.0577, Rel. Claudio Godoy, 1ª Câmara de Direito Privado, j. 04/06/2024. TJSP, Apelação Cível 1000296-65.2023.8.26.0271, Rel. Mônica de Carvalho, 1ª Câmara de Direito Privado, j. 21/11/2024.

(TJSP; Apelação Cível 1001524-83.2024.8.26.0451; Relator (a): Antonio Carlos Santoro Filho; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Piracicaba - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 07/03/2025; Data de Registro: 07/03/2025, sem destaques no original);

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PROVIMENTO PARCIAL DO RECURSO. I. Caso em Exame 1. Ação de rescisão de compromisso de venda e compra cumulada com restituição de valores, julgada improcedente em primeira instância. O autor apela pleiteando a aplicação do CDC, rescisão contratual e devolução de 80% dos valores pagos. II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste na possibilidade de rescisão contratual por iniciativa do comprador e na restituição dos valores pagos, considerando a culpa do autor pela rescisão devido à falta de condições financeiras. III. Razões de Decidir 3. A jurisprudência admite a rescisão de compromissos de venda e compra de imóveis, mesmo em casos de mora dos compradores, com restituição dos valores pagos. 4. A culpa pela rescisão é do autor, que não possui condições financeiras para cumprir o contrato. A legislação vigente permite a retenção de até 50% dos valores pagos, conforme o regime de patrimônio de afetação. IV. Dispositivo e Tese 5. Recurso parcialmente provido. Rescisão do contrato decretado por culpa do autor, com restituição de 50% dos valores pagos, descontada a comissão de corretagem, corrigida monetariamente e com juros de mora a partir do trânsito em julgado. Tese de julgamento: 1. A rescisão contratual por iniciativa do comprador é possível, mesmo em casos de culpa do comprador. 2. A retenção de até 50% dos valores pagos é válida quando o contrato estiver sob o regime de patrimônio de afetação. Legislação Citada: Lei nº 4.591/64, art. 67-A; Lei nº 13.786/2018. Jurisprudência Citada: STJ, REsp nº 1.313.081/SP, Rel. Min. Moura Ribeiro, j. 20.06.2018; STJ, REsp nº 1.576.156/DF, Rel. Luís Felipe Salomão, j. 23.04.2018; TJSP, Apelação cível nº 1014436-80.2022.8.26.0161, Rel. Des. Afonso Bráz, j. 17.08.2023; TJSP, Apelação cível nº 1024871-60.2022.8.26.0114, Rel.^a Des.^a Carmen Lúcia da Silva, j. 17.08.2023; TJSP, Apelação cível nº 1027854-90.2022.8.26.0224, Rel. Des. Miguel Brandi, j. 02.08.2023.

(TJSP; Apelação Cível 1005961-81.2023.8.26.0006; Relator (a): Elcio Trujillo; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional VI - Penha de França - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/02/2025; Data de Registro: 28/02/2025).

No caso dos autos, a unidade já foi entregue e, portanto, com a conclusão da obra, a retenção dos valores está limitada a 25%, com acréscimo da comissão de corretagem.

Note-se que não há vício na decisão judicial quando a tese defendida pela embargante é refutada. O julgamento pelo Poder Judiciário não deve significar uma resposta a todos os argumentos mencionados nos autos pelas partes, devendo, no entanto, conter a menção dos motivos que levaram o julgador a firmar seu convencimento quanto ao caso concreto:

[...] Não caracteriza omissão quando o tribunal adota outro fundamento que não aquele defendido pela parte, não estando o julgador obrigado a responder a todas as alegações das partes, quando já tenha encontrado motivo suficiente para fundamentar a decisão, nem se obriga a ater-se aos fundamentos indicados pelas mesmas, tampouco a responder um a um a todos os seus argumentos.

Assim, não há falar, no caso, em negativa de prestação jurisdicional. A Câmara Julgadora apreciou as questões deduzidas, decidindo de forma clara e conforme sua convicção com base nos elementos de prova que entendeu pertinentes. No entanto, se a decisão não correspondeu à expectativa da parte, não deve por isso ser imputado vício ao julgado [...].

(STJ, AgInt no AREsp 1808325/DF, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 31/05/2021, DJe 07/06/2021).

Observe-se, ainda, que “o artigo 93, inciso IX, da Constituição Federal não determina que o órgão julgante se manifeste sobre todos os argumentos apresentados pelas partes, mas sim que ele explicita as razões que entendeu suficientes à formação de seu convencimento” (STF. Plenário. Ag-RE-AgR 1.374.117-MG. Rel. Min. Presidente Luiz Fux, DJE 27/05/2022).

É notório que os embargos de declaração, ainda que opostos com caráter infringente ou para fins de prequestionamento, devem se amoldar às hipóteses do artigo 1.022 do Novo Código de Processo Civil e não se

prestam a rediscutir a lide.

Deve-se atentar ao fato de que “há o prequestionamento da matéria mesmo na hipótese de os artigos não terem sido ventilados na petição inicial ou apelação e não terem sido citados expressamente no acórdão recorrido. Isso porque, ainda que o acórdão recorrido não tenha mencionado expressamente todos os dispositivos legais indicados como violados, a fundamentação os considerou, implicitamente, para afastar o pleito, não havendo falar em ausência de prequestionamento” (STJ; AgInt no AREsp 1.710.782/SP, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 08/03/2021, DJe de 26/03/2021).

No caso dos autos, a embargante pretende reformar o julgado, não o aclarar, finalidade não prevista em lei.

Ante o exposto, rejeitam-se os presentes embargos de declaração.

Recursos interpostos contra este julgado estarão sujeitos ao julgamento virtual.

MARIA FERNANDA DE TOLEDO RODOVALHO
Relatora