



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000310361

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1023916-43.2023.8.26.0001/50000, da Comarca de São Paulo, em que é embargante BRUNO BUENO DE SOUZA COSTA, é embargado PERFIL SANTANA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 15ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Acolheram em parte os embargos de declaração opostos, conforme fundamentação. v.u.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ACHILE ALESINA (Presidente sem voto), CARLOS ORTIZ GOMES E VICENTINI BARROSO.

São Paulo, 31 de março de 2025.

RODOLFO PELLIZARI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Embargos de Declaração - Digital

Processo nº 1023916-43.2023.8.26.0001/50000

Comarca: 9ª Vara Cível do Foro Regional de Santana

Magistrado prolator: Dr. Marcelo Tsuno

Embargante: Bruno Bueno de Souza Costa

Embargado: Perfil Santana Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Voto nº 20041

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. Artigo 1.022 do CPC. Cabimento contra decisão judicial para esclarecer obscuridade ou eliminar contradição, suprir omissão de ponto ou questão sobre o qual devia se pronunciar o juiz de ofício ou a requerimento, bem como para corrigir erro material.

CASO CONCRETO. Omissão quanto à fixação de correção monetária e juros de mora a incidir sobre o valor eventualmente a ser restituído ao promitente comprador. Vícios existentes. Correção monetária, pelo ICPA (Art. 389, parágrafo único, incluído pela Lei nº 14.905, de 2024) que deve incidir a partir dos desembolsos, pois se trata de mera reposição do valor real da moeda. Juros de mora pelo índice de 1% ao mês até 29/08/2024 e pelo índice previsto no art. 406, §1º do CC a partir de 30/08/2024, conforme alterações introduzidas pela Lei 14.905/2024, a partir do trânsito em julgado, tendo em vista que a vendedora não deu causa à rescisão e não se encontra em mora antes da exigibilidade da obrigação.

CASO CONCRETO. Alegada necessidade de redução dos honorários de sucumbência, de 15% para 10%, como forma de equilibrar as obrigações impostas às partes e evitar onerosidade excessiva ao apelante. Descabimento. Fixação que se deu com razoabilidade e proporcionalidade. Atendimento ao Art. 85, caput e §2, do CPC. Fornecedora que decaiu em parte mínima do pedido, estando adequada a aplicação, ao caso, do disposto no Art. 86, parágrafo único, do CPC.

EMBARGOS PARCIALMENTE ACOLHIDOS.

Trata-se de embargos de declaração opostos contra o v. acórdão de fls. 448/456, o qual **DEU PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso de apelação para determinar que a empreendedora (Autora) promova à restituição dos valores pagos, se sobejar (o que será apurado em cumprimento de sentença), após a compensação com as condenações de pagamento impostas ao Apelante na r. sentença recorrida (taxa de fruição, despesas de IPTU, condomínio, água e energia, da data do vencimento do prazo da notificação, até a data da desocupação).

Sustenta o Embargante (promitente comprador) padecer o julgado de **omissão** quanto à incidência de correção monetária, bem quanto à aplicação de juros de mora sobre o valor a ser restituído, o que pode lhe causar prejuízo. □

Ainda, afirma que a decisão fixou os honorários advocatícios do patrono da parte contrária em 15% sobre o valor da condenação, sem considerar os princípios da proporcionalidade e razoabilidade, sugerindo uma redução para 10%, para equilibrar as obrigações impostas às partes e evitar uma onerosidade excessiva ao apelante. □

Por fim, pontua que a decisão embargada não fixou honorários recursais em favor dos seus patronos, o que é considerado uma omissão a ser corrigida. □

Recurso tempestivo, bem processado e contrariado (fls. 10/14).

É o relatório.

Presentes os pressupostos recursais, conheço dos presentes embargos declaratórios.

Inexistindo oposição ao julgamento virtual, passo à análise do recurso (Resolução TJSP no 772/2017).

De fato, ao reformar parcialmente a r. sentença proferida em primeiro grau, às fls. 395/396, este Colegiado deixou de se pronunciar sobre os padrões e termos iniciais da correção monetária e dos juros de mora a incidirem sobre eventual valor a ser restituído ao promitente comprador, caso haja algum saldo ao final, após as devidas compensações.

E, mostrando-se de rigor sanar tais omissões, passo a resolvê-las.

CORREÇÃO MONETÁRIA

A correção monetária, pelo índice IPCA, conforme estabelecido no art. 389, parágrafo único do CC (alterações introduzidas pela Lei 14.905/2024), por representar mera atualização do próprio valor da moeda, deve se dar a partir de cada **desembolso**.

Tal determinação, no caso concreto, não ofende o disposto no art. 1º, § 2º, da Lei Federal nº 6.899/81, apenas aplicável caso o valor pretendido já houver sido corrigido, pelo demandante, até a data em que ajuizada a demanda, o que não ocorreu.

Do contrário, sua apuração terá mesmo por data-base aquela de cada um dos respectivos desembolsos, sob pena de

enriquecimento sem causa da parte contrária. Nesse sentido, já decidiu esta E. Corte:

COOPERATIVA HABITACIONAL — Rescisão Contratual — Desistência — Adequação da retenção de 20% das importâncias pagas a título de fundo habitacional — Restituição que deve ser de uma só vez - A correção monetária tem previsão na Lei n. 6.899/81 e somente incide em conformidade com o § 2º do seu art. 1º, se o valor devido já estiver corrigido até o momento da propositura da ação, caso contrário o cálculo é dos respectivos desembolsos, e os juros de mora estão previstos no art. 405 do Código Civil, não aproveitando às rés a omissão contratual e estatutária, incidindo do trânsito em julgado por cuidar-se de desistência — Honorários advocatícios — Resistência oferecida pela ré - Princípio da causalidade — Sucumbência recíproca - **Recurso parcialmente provido. (TJSP; Apelação Cível 1088208-70.2019.8.26.0100; Relator (a): Alcides Leopoldo; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 20ª Vara Cível; Data do Julgamento: 16/10/2020; Data de Registro: 16/10/2020)**

Compromisso de compra e venda. Imóvel. Repetição dos valores pagos a título de comissão de corretagem. (...) Correção monetária. Termo 'a quo'. Data do desembolso. Aplicação do art. 1º, § 2º, da lei 6.899/81 que se limita às hipóteses em que o valor pretendido já haja sido corrigido até a data da propositura da demanda. Sentença reformada. Sucumbência recíproca. **Recurso parcialmente provido. (TJSP; Apelação 1000269-91.2018.8.26.0066; Relator (a): Vito Guglielmi; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de Barretos - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 17/08/2018; Data de Registro: 17/08/2018)**

JUROS DE MORA

Incidirão sobre os valores a serem restituídos, juros de mora de 1% ao mês, até 29/08/2024, e pelo índice previsto no art. 406, §1º do CC a partir de 30/08/2024, conforme alterações introduzidas pela Lei 14.905/2024.

Quanto ao seu termo inicial, por não se tratar de mora da Apelada (Promitente Vendedora), eis que não deu causa à rescisão contratual, contar-se-ão somente a partir do **trânsito em julgado**. Neste sentido, mister ressaltar o que dispõe o artigo 396 do Código Civil: *Artigo 396, CC: Não havendo fato ou omissão imputável ao devedor, não incorre este em mora.*

Assim, os juros incidirão desde o **trânsito em julgado**, quando passou a ser exigível o cumprimento da obrigação, e não desde a citação. Neste sentido, vem decidindo reiteradamente o **A. STJ**:

AGRAVO REGIMENTAL EM RECURSO ESPECIAL. RESILIÇÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INICIATIVA DO COMPRADOR. REVELIA.

PRESUNÇÃO RELATIVA DE VERACIDADE DOS FATOS. JURISPRUDÊNCIA DO STJ.

IMPOSTOS E TAXAS CONDOMINIAIS. ILEGITIMIDADE ATIVA. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA. SÚMULA N. 283/STF. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. PRINCÍPIO DA ADSTRIÇÃO.

(...)

3. Na hipótese em que a rescisão contratual deu-se por iniciativa do comprador, por não mais suportar o

pagamento das parcelas, o termo inicial dos juros moratórios é a data do trânsito em julgado, pois inexistente mora anterior da parte ré/vendedora.

4. Considerando o pedido da parte nas razões do recurso e em respeito ao princípio da adstrição, é cabível a fixação do termo inicial dos juros moratórios como sendo a data da devolução do imóvel.

5. Agravo regimental parcialmente provido.

(AgRg no REsp 1342255/SP, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, TERCEIRA TURMA, julgado em 23/02/2016, DJe 11/03/2016) – grifo nosso.

CIVIL E PROCESSUAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA.

RESOLUÇÃO UNILATERAL PELO PROMITENTE- COMPRADOR INJUSTIFICADAMENTE.

PARCELA A SER RESTITUÍDA. JUROS MORATÓRIOS. TERMO DE FLUIÇÃO.

TRÂNSITO EM JULGADO.

I. Na hipótese de resolução contratual do compromisso de compra e venda por simples desistência dos adquirentes, em que postulada, pelos autores, a restituição das parcelas pagas de forma diversa da cláusula penal convencionada, os juros moratórios sobre as mesmas serão computados a partir do trânsito em julgado da decisão.

II. Inexistência de mora anterior da ré.

III. Recurso especial conhecido e provido.

(REsp 1008610/RJ, Rel. Ministro ALDIR PASSARINHO JUNIOR, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 26/03/2008, DJe 03/09/2008)

No mesmo prisma entende este **E. Tribunal:**

Rescisão de compromisso de venda e compra de imóvel em construção. Comprador que não mais pretende manter o contrato. Devolução de parte das parcelas pagas, nos termos da Súmula 1 deste TJSP, com retenção suficiente a cobrir os gastos administrativos da ré com a venda frustrada. Percentual de retenção que deve ser de 20%. Juros de mora, contudo, que devem incidir a partir do trânsito em julgado. Promitente vendedora que não deu causa à rescisão. Pedido para que a restituição seja em percentual diverso do constante no contrato. Ausência de descumprimento contratual pela ré. Inexistência de mora antes de a obrigação ser exigível. Recurso provido em parte. (Apelação nº. 1026832-88.2016.8.26.0100, Relator(a): Maia da Cunha; Comarca: São Paulo; Órgão julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 27/04/2017; Data de registro: 02/05/2017)

HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS

Por outro lado, não há qualquer impropriedade na fixação dos honorários advocatícios sucumbenciais. De fato, a parte autora (promitente vendedora) decaiu em **parte mínima** do pedido, de modo que este Colegiado manteve a condenação apenas do réu (promitente comprador), no ônus de sucumbência, a teor do que preleciona o Art. 86, parágrafo único, do CPC.

Ora, a Autora sucumbiu em parte mínima do pedido, tanto que nem ao menos se sabe se sobejará algum valor a ser restituído ao réu, após todas as compensações determinadas nos

autos (taxa de fruição, despesas de IPTU, condomínio, água e energia, da data do vencimento do prazo da notificação, até a data da desocupação). Isso será apurada em fase de liquidação de sentença.

Também não há que se cogitar em redução dos honorários fixados na origem, no importe de 15%, posto que não se mostra exorbitante, estando dentro dos parâmetros de proporcionalidade e razoabilidade, além daqueles estabelecidos no Art. 85, §2º, do CPC, senão vejamos:

Art. 85, § 2º: Os honorários serão fixados entre o mínimo de dez e o máximo de vinte por cento sobre o valor da condenação, do proveito econômico obtido ou, não sendo possível mensurá-lo, sobre o valor atualizado da causa, atendidos:

I - o grau de zelo do profissional;

II - o lugar de prestação do serviço;

III - a natureza e a importância da causa;

IV - o trabalho realizado pelo advogado e o tempo exigido para o seu serviço.

Ante o exposto, por meu voto, **ACOLHO EM PARTE** os embargos de declaração para sanar as omissões efetivamente diagnosticadas no v. aresto embargado.

RODOLFO PELLIZARI

Relator