



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000310215

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1006383-96.2022.8.26.0198/50000, da Comarca de Franco da Rocha, em que é embargante BRUNO CERAZZA (JUSTIÇA GRATUITA), é embargado CONSTRUTORA SOUSA ARAUJO 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: **Acolheram os embargos. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores MONTE SERRAT (Presidente) E PAULO ALONSO.

São Paulo, 31 de março de 2025.

MARCOS GOZZO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Embargos de Declaração nº: 1006383-96.2022.8.26.0198/50000

Embargante: BRUNO CERAZZA.

Embargada: CONSTRUTORA SOUSA ARAUJO LTDA - ME.

Autos em primeiro grau nº: 1006383-96.2022.8.26.0198

Juíza Prolatora da Sentença: Dra. ANDREA DE ABREU

1ª Vara Cível da Comarca de Franco da Rocha

VOTO Nº 22802

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. Ação Declaratória de Nulidade de Distrato. Acórdão que deu provimento ao recurso interposto pela embargada. Insurgência do apelado (embargante). RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. Desistência do comprador. Devolução de parcela dos valores pagos. Parcela única. Admissibilidade. Súmula 2 deste e. TJSP.

Embargos de declaração acolhidos.

O acórdão de fls. 195-200 deu provimento ao recurso interposto pela embargada, para reformar a sentença e julgar improcedentes os pedidos iniciais.

Foram opostos embargos de declaração, por meio dos quais o embargante alega que há omissão no acórdão embargado, tendo em vista que não foi analisado o pedido para que parte dos valores por ele pagos sejam devolvidos em parcela única. (fls. 01-04 do incidente próprio).

Passo ao voto.

Conheço dos presentes embargos, porque tempestivos.

E, no mérito, razão assiste ao embargante.

Isso ocorre porque, de fato, no acórdão embargado (fls. 1-4), não houve a apreciação do pedido formulado na inicial para que devolução imediata dos valores pagos em uma única parcela, devidamente corrigidos.

Para sanar o vício, passa-se à análise da matéria.

Ab initio, esclareço que esta colenda Câmara decidiu

ser válida a retenção de 50% dos valores pagos pelo embargante em razão do contrato de compra e venda anteriormente rescindido.

Em relação à devolução dos valores que lhe são devidos, deve ser acolhido o pedido para que a restituição se dê de forma imediata e em parcela única, nos termos do entendimento da Súmula 2 deste e. Tribunal: “A devolução das quantias pagas em contrato de compromisso de compra e venda de imóvel deve ser feita de uma só vez, não se sujeitando à forma de parcelamento prevista para a aquisição”.

Ao julgar caso semelhante, esta colenda Câmara assim decidiu:

“Apelação – Ação de rescisão contratual – Compra e venda de bem imóvel – Loteamento – Desistência dos compradores – Contrato firmado após a entrada em vigor da Lei do Distrato – Aplicação – Percentual de restituição fixado conforme previsão legal e de forma razoável para indenizar as corrés pelas despesas administrativas – Pretensão de aumento do percentual de retenção que não encontra previsão legal – Ausência de edificação no imóvel – Taxa de fruição indevida – Incidência de correção monetária desde cada desembolso e juros de mora a partir do trânsito em julgado – Entendimento do STJ – Devolução em parcela única – Previsão de Súmula desta Corte – Recurso desprovido.

(TJSP; Apelação Cível 1001321-65.2023.8.26.0481; Relator (a): Monte Serrat; Órgão Julgador: 30ª Câmara de Direito Privado; Foro de Presidente Epitácio - 2ª Vara; Data do Julgamento: 22/08/2024; Data de Registro: 22/08/2024).”

Sobre o montante, deve incidir correção monetária, desde cada desembolso, e juros de mora, no percentual de 1% ao mês, desde a data da citação.

Em razão do acolhimento do pedido e, por consequência, do parcial acolhimento dos pedidos iniciais da Ação Declaratória, condenam-se as partes, na proporção de 50% para cada, ao pagamento das custas e dos honorários advocatícios, os quais arbitro em 10% sobre o valor da condenação, nos termos do art. 85, §2º, do CPC. Fica suspensa a exigibilidade da cobrança em relação ao embargante, uma vez que litiga sob os auspícios da gratuidade da justiça. Não majoro a verba honorária em sede recursal, pois não se trata de recurso não conhecido ou não provido (Tema 1.059 do STJ).

Reforma-se o dispositivo do acórdão embargado, para



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

que conste:

“Diante do exposto, DOU PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO para reformar a sentença e julgar improcedente o pedido de declaração de abusividade da cláusula do distrato que retém o percentual de 50% dos valores pagos. Mantém-se a sentença quanto à determinação para que haja a devolução do valor devido ao autor de forma imediata e em parcela única”.

Diante do exposto, **ACOLHO OS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO** para sanar omissão existente no acórdão, nos termos do presente voto.

MARCOS GOZZO

RELATOR