



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000314462

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1012172-91.2023.8.26.0602/50000, da Comarca de Sorocaba, em que é embargante RODRIGUES EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, é embargado FERNANDO JOSÉ GRAZIOLI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 36ª 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 LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente) E ARANTES THEODORO.

São Paulo, 31 de março de 2025.

MILTON CARVALHO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 43849

Embargos de declaração nº 1012172-91.2023.8.26.0602/50000.

Comarca: Sorocaba.

Embargante: Rodrigues Empreendimentos e Participações Ltda.

Embargado: Fernando José Grazioli.

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. Lote. Pedido de rescisão contratual e devolução de quantias pagas. Alegação de omissão, contradição e obscuridade. Contrato celebrado sob a égide da Lei 13.786/2018. Redução da cláusula penal com fundamento nos arts. 413 do Código Civil e 51, IV, do CDC que se impõe. Devolução dos valores pagos com autorização de retenção de 10% das parcelas pagas que se mostra adequada ao caso concreto. Critérios de fixação suficientemente abordados. Honorários advocatícios arbitrados em observância aos ditames legais e fixados de acordo com os respectivos decaimentos. Matérias expressamente analisadas. Vícios não constatados. Finalidade de prequestionamento. Embargos que não se prestam para tal objetivo. Via inadequada para manifestação de inconformismo quanto aos fundamentos da decisão, quando não conjugada com erro material, omissão, obscuridade ou contradição. Natureza integrativo-recuperadora não demonstrada. Embargos rejeitados.

Pretende a embargante seja declarado o venerando acórdão de fls. 307/321, alegando omissão, contradição e obscuridade. Sustenta, em síntese, que a turma julgadora incorreu em contradição ao realizar a modificação da cláusula penal compensatória prevista no contrato, sob a justificativa de que o percentual original resultaria na perda integral dos valores pagos, ao passo em que utilizou como base precedentes referentes a casos anteriores à promulgação da Lei do Distrato; que a aplicação da cláusula penal não implicaria na perda integral dos valores pagos, já que também houve o afastamento da taxa de fruição; que a cláusula penal pode ser livremente estipulada e tem como objetivo ressarcir os prejuízos decorrentes suportados pelo vendedor em razão da desistência

do negócio pelo adquirente; que houve omissão no venerando acórdão acerca da possibilidade de adoção do percentual de retenção de 25% dos valores pagos, conforme parâmetros firmados no âmbito do Superior Tribunal de Justiça; e que o julgado também foi obscuro no que se refere ao critério de arbitramento dos honorários advocatícios sucumbenciais devidos na ação principal. Requer, assim, o provimento do recurso para que sejam sanados os vícios apontados, inclusive para viabilizar a discussão nas instâncias superiores.

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

Em que pesem os argumentos expostos pela embargante, não se vislumbra no venerando acórdão qualquer omissão, contradição, obscuridade ou erro material que justifique a oposição dos presentes embargos. Todas as questões relevantes para o julgamento do recurso foram minuciosamente apreciadas, de forma clara e coerente, e esta não é a via adequada para manifestar inconformismo quanto aos fundamentos da decisão.

Os temas suscitados pela embargante foram devidamente enfrentados na respeitável decisão colegiada:

E, conquanto o contrato firmado entre as partes seja posterior à vigência da Lei 13.786/2018, sendo possível, em tese, argumentar pela sua aplicabilidade, o ordenamento jurídico autoriza a redução da cláusula penal estabelecida quando esta se mostrar manifestamente excessiva, tal como ocorre no caso em apreço.

A cláusula 10.1.1 do contrato previu que, em caso de distrato e/ou resolução contratual motivada por inadimplemento de obrigação do

comprador, incidirá, a título de cláusula penal, a quantia correspondente a 10% (dez por cento) do valor atualizado do contrato (fls. 30) (grifo não original).

No caso, porém, conforme valores indicados pelo autor, as prestações pagas por ele somam R\$45.447,18; (fls. 257), ao passo que a cláusula penal, no patamar de 10% sobre o valor total do contrato, somado aos outros descontos pretendidos pela ré, importaria na perda total da quantia quitada.

A aplicação da penalidade contratualmente estabelecida - ainda que lícita, porque respaldada no artigo 32-A da Lei 6.766/79 -, portanto, se mostrou manifestamente excessiva e, por isso, foi acertada a sua redução pelo Juízo a quo, por força do disposto no artigo 51, IV, do Código de Defesa do Consumidor, e no artigo 413 do Código Civil.

O princípio da força obrigatória dos contratos não se sobrepõe a outros existentes no ordenamento jurídico, como é o caso da função social do contrato, da eticidade e da vedação ao enriquecimento sem causa.

Nesse contexto, a redução equitativa da cláusula penal não é mera faculdade colocada à disposição do juiz, como ocorria na disciplina do Código Civil de 1916. Na legislação vigente, o artigo 413 do Código Civil impõe ao magistrado o dever de reduzir a multa quando a obrigação tiver sido cumprida em parte ou se o montante da penalidade for manifestamente excessivo. Nesse sentido, leciona HAMID CHARAF BDINE JR: Diversamente do que estabelecia o art. 924 do CC revogado, o dispositivo é incisivo: o juiz tem o dever, não a possibilidade de reduzir, ao contrário do que constava do diploma legal revogado. A norma é de ordem pública, não admitindo que as partes afastem sua incidência, dispondo que a multa é irredutível (in Cezar Peluso (coord.), Código Civil Comentado, 12ª ed., Barueri, Manole, 2018, p. 422) (grifos não originais).

Portanto, a redução da multa contratual, com fundamento no artigo 413 do Código Civil, não implica violação ao princípio pacta sunt servanda.

A redução de multa, assim, é cabível acaso estipulada em patamar exacerbado, evitando-se enriquecimento sem causa do credor e tornando-a consentânea com a realidade dos fatos dada a natureza compensatória das perdas e danos, já que se está diante de cláusula penal compensatória, cuja função é delimitar a responsabilidade pela inexecução da obrigação contratual.

Não se cogita, igualmente, de violação ao disposto no artigo 32-A da Lei 6.766/79, pois este utiliza a expressão podendo ser descontados dos valores pagos, que indica uma faculdade e não uma obrigação.

Assim, a redução da cláusula penal era de rigor e, levando em consideração as peculiaridades do caso concreto, em consonância com a jurisprudência desta Corte, reputa-se razoável estabelecer restituição no patamar de 90% dos valores recebidos referentes ao preço do imóvel, o qual se mostra adequado à hipótese.

*De fato, a ré não comprovou ter experimentado despesas administrativas envolvendo o lote compromissado à venda ao autor, e, no caso, não se evidenciam circunstâncias excepcionais que justifiquem a retenção no percentual de 10% sobre o valor do contrato, considerando-se que o objeto do compromisso de compra e venda configura lote em que não foram edificadas quaisquer construções e que poderão ser novamente compromissados à venda pela ré. Logo, **considerando-se as peculiaridades do caso, o percentual de 10% sobre o valor pago, se mostra suficiente a reparar quaisquer despesas administrativas suportadas pela vendedora.***

(...)

E, uma vez que a relação travada entre as partes é regida pelas

normas de proteção ao consumidor, são abusivas as cláusulas contratuais que colocam os consumidores em situação de desvantagem exagerada, por se mostrarem excessivamente onerosas (artigo 51, IV, e §1º, III, do Código de Defesa do Consumidor).

(...)

Do mesmo modo, a ré não faz jus ao recebimento de indenização pela fruição do imóvel.

É incontroverso que o caso em análise envolve compromisso de compra e venda de lote sem qualquer edificação, o que impossibilita a utilização econômica pelo comprador que justifique a cobrança da taxa de fruição.(...)

Por fim, verifica-se o decaimento praticamente total da ré em sua pretensão, pelo que é de rigor a alteração da distribuição dos ônus sucumbenciais, com atribuição integral à ré.

Neste ponto, cabe ressaltar que o ajuizamento da demanda se justificou porque o autor reputava abusivas as cláusulas contratuais que autorizam descontos expressivos em favor da ré e porque não foi possível obter composição extrajudicial acerca da rescisão sem que ele arcasse com os valores cobrados a título de multa e outras despesas exigidos pela vendedora. Esta, por sua vez, resistiu à pretensão deduzida, insistindo que eram válidas as disposições do contrato, formulando, inclusive, pedido reconvenicional.

Logo, ainda que a rescisão do contrato tenha decorrido de iniciativa do comprador, não há como se entender que ele deu causa ao ajuizamento da demanda.

E uma vez que foi mínimo o decaimento do autor, é o caso de se impor à ré a responsabilidade pelos encargos da sucumbência na lide principal e na reconvenção, na forma prevista no artigo 86, parágrafo único, do Código de Processo Civil, mantido o critério de fixação de honorários já estabelecido na sentença, mas em favor do autor.(Fls. 312/321)

(realces não originais)

Como se vê, o venerando acórdão abordou expressamente as matérias alegadas, o que evidencia que os argumentos deduzidos neste recurso retratam nítido inconformismo com o que foi decidido pela turma julgadora.

Com efeito, foram suficientemente especificados os motivos pelos quais esta Colenda Câmara promoveu a redução da cláusula penal contida na avença, ressaltando-se que a alteração é plenamente cabível, a despeito das disposições da Lei do Distrato, com fundamento no artigo 413 do Código Civil e 51, IV, do Código de Defesa do Consumidor.

O percentual estabelecido, ademais, observou as peculiaridades do caso concreto e os precedentes jurisprudenciais desta Corte, não havendo que se falar em qualquer vício em seu arbitramento.

Por fim, quanto à verba sucumbencial, frisa-se que não houve condenação na ação principal, que foi julgada improcedente, sendo adequada, portanto, a manutenção dos honorários fixados com base no valor da causa, porém em desfavor do embargante, que decaiu em sua pretensão com a alteração da sentença.

Ressalte-se, no mais, que **o julgador não está obrigado a rebater, um a um, todos os argumentos invocados pelas partes quando, por outros meios que lhes sirvam de convicção, tenha encontrado motivação satisfatória para dirimir o litígio.** As proposições poderão ou não ser explicitamente dissecadas pelo magistrado, que só estará obrigado a examinar a contenda nos limites da demanda, fundamentando o seu proceder de acordo com o seu livre convencimento, baseado nos aspectos pertinentes à hipótese sub judice e com a legislação que entender aplicável ao caso concreto. (STJ, AgInt no AREsp

1.340.444/RS, Rel. Francisco Falcão, 2ª Turma, j. 06/12/2018) (realces não originais)

Assim, o não acolhimento dos argumentos deduzidos pela parte não se confunde com a existência de nulidade na decisão.

Outrossim, a contradição a ser corrigida em sede de embargos de declaração deve ser aquela que ocorre entre os termos do próprio pronunciamento judicial, não havendo o que se falar em correção de eventuais contradições externas.

Nesse sentido:

*“A decisão é contraditória quando encerra duas ou mais proposições ou dois ou mais enunciados inconciliáveis. **A contradição ocorre entre proposições e os enunciados que se encontram dentro da mesma decisão.**” (MARINONI, Luiz Guilherme; MITIDIERO, Daniel. Comentários ao Código de Processo Civil: artigos 976 ao 1.044. Coleção comentários ao Código de Processo Civil; v. 16. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2016. p. 222/223)* (realce não original).

Na verdade, os embargos têm nítido caráter infringente, pois buscam modificar, na essência, o que foi decidido, finalidade essa a que não se presta o recurso interposto. A repetição das referidas teses em sede de embargos de declaração reflete a mera indignação com o resultado exarado.

Com efeito, o caráter infringente pretendido somente se admite quando conjugado com alguma das hipóteses previstas no artigo 1.022 do Código de Processo Civil – quais sejam, omissão, contradição, obscuridade ou erro material –, o que não se verifica no caso.

Nesse sentido:

A atribuição de efeito infringente em embargos declaratórios é medida excepcional, incompatível com a hipótese dos autos, em que a parte embargante pretende um novo julgamento do seu recurso. (STJ, EDcl no AgRg no REsp 1.439.137/MG, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, 3ª Turma, j. 17/05/2016) (grifo não original).

Inexistindo, no acórdão embargado, omissão, contradição, obscuridade ou erro material - seja à luz do art. 535 do CPC/73 ou do art. 1.022 do CPC vigente -, não merecem ser acolhidos os Embargos de Declaração, que, em verdade, revelam o inconformismo da parte embargante com as conclusões do decisum. (STJ, EDcl no AgRg no REsp 1.304.517/SC, Rel. Min. Assusete Magalhães, 2ª Turma, j. 10/05/2016) (grifo não original).

E ainda:

*Os EDcl podem ter, excepcionalmente, caráter infringente quando utilizados para: a) correção de erro material manifesto; b) suprimimento de omissão; c) extirpação de contradição. A infringência do julgado pode ser apenas a consequência do provimento dos EDcl, mas não seu pedido principal, pois isso caracterizaria pedido de reconsideração, finalidade estranha aos EDcl. Em outras palavras, o embargante não pode deduzir, como pretensão recursal dos EDcl, pedido de infringência do julgado, isto é, de reforma da decisão embargada. A infringência poderá ocorrer quando for consequência necessária ao provimento dos embargos (NELSON NERY JUNIOR e ROSA MARIA DE ANDRADE NERY, *Comentários ao Código de Processo Civil comentado*, 1ª ed.,*

São Paulo, Revista dos Tribunais, 2015, p. 2122) (grifo não original).

No que se refere ao prequestionamento, requisito de admissibilidade de recurso especial ou extraordinário, os embargos de declaração não visam ao seu preenchimento se não conjugados com efetiva obscuridade, contradição, omissão ou erro material (artigo 1.022 do Código de Processo Civil de 2015).

Ademais, o artigo 1.025 do Código de Processo Civil de 2015 estipula que: *consideram-se incluídos no acórdão os elementos que o embargante suscitou, para fins de pré-questionamento, ainda que os embargos de declaração sejam inadmitidos ou rejeitados.*

Sobre a inovação legislativa, **Humberto Theodoro Júnior** aponta que, *desde que se considere realmente ocorrente no acórdão embargado, erro, omissão, contradição ou obscuridade, considerar-se-ão prequestionados os elementos apontados pelo embargante, ainda que o Tribunal de origem não admita os embargos. Vale dizer, o Tribunal Superior deverá considerar “incluídos no acórdão os elementos que o recorrente afirma deverem constar, se os embargos de declaração tiverem sido indevidamente inadmitidos.”*

Com essa postura, o novo CPC adotou orientação que já vinha sendo aplicada pelo STF, segundo sua Súmula nº 356, no sentido de ser suficiente a oposição de embargos de declaração pela parte, para se entender realizado o prequestionamento necessário para a viabilidade do recurso extraordinário (**Curso de Direito Processual Civil, vol. III, 47ª ed., Rio de Janeiro, Forense, 2016, p. 1.073**).

Assim, não havendo no venerando acórdão qualquer ponto a ser declarado, impõe-se o desacolhimento dos embargos.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Daí sua ***rejeição***.

MILTON PAULO DE CARVALHO FILHO
relator