



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000317012

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1003637-20.2024.8.26.0577/50000, da Comarca de São José dos Campos, em que é embargante VIGA FLOR DE LIZ CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA, são embargados TIAGO DE SOUZA e AMANDA ALVES DE SOUZA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª 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 ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente sem voto), ALFREDO ATTÍE E DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT.

São Paulo, 31 de março de 2025.

DARIO GAYOSO

Relator

Assinatura Eletrônica

Voto: 9146

Embargos de Declaração: 1003637-20.2024.8.26.0577/50000

Embargante: Viga Flor de Liz Construção e Incorporação Ltda.

Embargados: Tiago de Souza e Amanda Alves de Souza

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. Não acolhimento.

Vícios que autorizam embargos declaratórios (erro material, omissão, contradição e obscuridade) devem estar contidos no próprio ato judicial e não decorrentes de interpretação diversa que busca outra solução para o litígio. Inteligência do artigo 1.022 do Código de Processo Civil.

EMBARGOS REJEITADOS.

Vistos.

Recebo, conheço, mas não acolho os embargos de declaração opostos por Viga Flor de Liz Construção e Incorporação Ltda. (p. 01/03), observadas as contrarrazões (p. 07/08).

Os defeitos que autorizam embargos declaratórios (erro material, omissão, contradição ou obscuridade) devem estar contidos no próprio ato judicial e não devem ser decorrentes de interpretações diversas que poderiam levar a outra solução do litígio.

Não há omissão no acórdão.

Constou no julgado: “Quanto à cláusula que impõe renúncia a benfeitorias é aceitável apenas em contrato de locação, por ser de natureza transitória, mas não em contrato de compromisso de compra e venda. Na promessa de compra e venda, quando o promitente comprador inicia uma acessão imobiliária, ou faz benfeitoria, tem a legítima expectativa de incorporar o proveito ao seu próprio patrimônio, pois estima sua permanência definitiva no bem. Dispõe a cláusula VI, item 5: “*No caso de rescisão de contrato, fica desde já a VENDEDORA desobrigada a reembolsar toda e qualquer benfeitoria, edificação, taxas e impostos que porventura o COMPRADOR venha a ter realizado no lote ora avençado entre as partes*”. Esta estipulação é abusiva, pois viola o princípio da boa-fé contratual, e propicia o enriquecimento sem causa. Portanto, a respeitável sentença deve ser modificada tão somente neste capítulo”.

Assim, embora a embargante tenha interpretado que a nulidade encampou as taxas e os impostos, **a parte dispositiva do acórdão, que faz coisa julgada material, não deixa margem de dúvida, pois foi dado parcial provimento ao recurso, para declarar abusiva o item 5 da cláusula VI, que desobrigada a requerida a reembolsar as benfeitorias e nada foi mencionado sobre abusividade de taxas e impostos.**



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Aliás, nem poderia, pois a apelação no seu efeito devolutivo trouxe ao tribunal apenas a questão acerca da abusividade da cláusula no que toca as benfeitorias (p. 182).

O órgão julgador não está obrigado a manifestar-se sobre todas as alegações e teses aventadas pelas partes ou dispositivos constitucionais e legais invocados, bastando que explicita os elementos utilizados na solução da controvérsia, até porque constou no acórdão que toda a matéria constitucional e infraconstitucional discutida foi considerada prequestionada, evitando-se, com isso, oposição de embargos de declaração para este fim (Súmulas 211 do Superior Tribunal de Justiça e 282 do Supremo Tribunal Federal).

Nesse contexto, **pelo meu voto, REJEITAM-SE OS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO.**

DARIO GAYOSO
Relator