



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000322181

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1061346-60.2022.8.26.0002/50000, da Comarca de São Paulo, em que são embargantes TGSP-44 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e BROOKFIELD ENGENHARIA S.A, é embargado CECÍLIO PEREZ JÚNIOR.

ACORDAM, em 34ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Embargos de declaração parcialmente acolhidos por V.U.", de conformidade com o voto do Relator(a), que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores GOMES VARJÃO (Presidente) E RÔMOLO RUSSO.

São Paulo, 31 de março de 2025.

ISSA AHMED

Relator

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Voto nº 39458

Embargos de Declaração Cível nº 1061346-60.2022.8.26.0002/50000

Embargantes: Tgsp-44 Empreendimentos Imobiliários e Tegra Engenharia

Embargado: Cecílio Perez Júnior

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. Ação declaratória de rescisão contratual com pedidos de restituição de valores e indenização. Sentença de parcial procedência. Acórdão que negou provimento ao recurso de apelação. Os aclaratórios comportam parcial acolhimento para que seja sanada a omissão, no que diz respeito ao termo inicial dos juros de mora. Dito isso, é bem de ver que o distrato se deu por culpa do promitente comprador, de maneira que os juros de mora devem incidir a partir do trânsito em julgado do Acórdão, conforme já deixou assente o Superior Tribunal de Justiça no julgamento do Tema Repetitivo 1.002 (REsp 1740911/DF). Demais questões que foram devidamente enfrentadas pela Turma Julgadora. Embargos de declaração parcialmente acolhidos.

Vistos.

Cuida-se de embargos de declaração opostos por Tgsp-44 Empreendimentos Imobiliários e Tegra Engenharia contra o Acórdão de fls. 309/319, que negou provimento ao recurso de apelação.

As embargantes alegam a existência de omissão no julgamento, argumentando com: (i) ausência de análise quanto à submissão do empreendimento ao regime de patrimônio de afetação, fazendo incidir a previsão legal do art. 67-A, § 5º, da Lei 4.591/64; (ii) omissão quanto à norma do art. 413 do Código Civil, que prevê a possibilidade de redução da cláusula penal em apenas duas hipóteses – que não estão presentes no caso dos autos; e (iii) omissões no que se refere à incidência de juros e correção, e no concernente à base de cálculo

os honorários de sucumbência.

A embargada manifestou-se a fls. 11/14.

Há oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Os embargos de declaração comportam parcial acolhimento, no que diz respeito ao termo inicial dos juros de mora.

Com efeito, não houve pronunciamento, no aresto recorrido, sobre a previsão do Tema nº 1.002 do Superior Tribunal de Justiça, em sede de recurso repetitivo, para incidência dos juros moratórios a partir do trânsito em julgado.

Dito isso, é bem de ver que o distrato se deu por culpa do promitente comprador, em razões de cunho financeiro, de maneira que os juros de mora devem incidir a partir do trânsito em julgado do Acórdão, conforme já deixou assente o Superior Tribunal de Justiça no julgamento do REsp 1740911/DF, tema repetitivo 1002, no qual foi firmada a seguinte tese:

“Nos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias anteriores à Lei nº 13.786/2018, em que é pleiteada a resolução do contrato por iniciativa do promitente comprador de forma diversa da cláusula penal convencionada, os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão”.

No mais, veja-se que o Colendo Órgão Julgador tratou da norma do artigo 67-A, § 5º, da Lei do Distrato e da regra do artigo 413 do Código

Civil, assim dispondo:

“Quanto ao percentual a ser restituído, desacertada a pretensão recursal das rés, de que a restituição se limite ao percentual de 50% das quantias pagas pelo autor.

Sobre a matéria, pertinentes as colocações feitas pelo DD. Desembargador Sá Duarte, relator da apelação nº 1001430-83.2022.8.26.0006 (j. 16/04/2024):

'Com efeito, no tocante à multa compensatória prevista para os casos de rescisão contratual por culpa do comprador, a despeito de se tratar de incorporação submetida ao regime do patrimônio de afetação, entendo que a aplicação dos ditames da Lei Federal nº 13.786/2018, que prevê a possibilidade de devolução de até 50% da quantia paga, deve ser interpretada e ponderada conjuntamente com as normas protetivas do Código de Defesa do Consumidor. Possível, ainda, a revisão da cláusula penal com fundamento no artigo 413, do Código Civil, apresentando-se clara, no presente caso, a abusividade da previsão contratual de estipulação da penalidade pelo teto previsto na mencionada Lei.

Vale ressaltar que não houve demonstração, pela apelada, da necessidade de fixação da penalidade no percentual máximo, do que resulta a conclusão, mais favorável ao consumidor, de que

o percentual fixado pelo douto Juízo a quo (25% do valor total pago pela autora pelo preço do imóvel) mostra-se suficiente para reposição de eventuais perdas da construtora com a rescisão do contrato, mesmo porque ela poderá revender a unidade imobiliária, repondo, dessa forma, os gastos com a promoção e publicidade do empreendimento, de modo que não há se cogitar de prejuízo com a rescisão do contrato firmado, destacando-se que restou assegurada na r. sentença, ainda, a retenção dos valores relativos à comissão de corretagem.'

Fica, dessarte, ratificada a bem lançada sentença de primeiro grau nesse tocante” (fls. 314/315).

O Acórdão também enfrentou a tese da base de cálculo dos honorários advocatícios de sucumbência, como se vê:

“Por derradeiro, não prospera o recurso no atinente à alteração da base de cálculo dos honorários de sucumbência.

O § 2º do artigo 85 do CPC estabelece como critério primário para o cálculo dos honorários sucumbenciais o valor da condenação, e não há razão para que se afaste tal critério para se adotar aquele do proveito econômico, critério secundário” (fls. 318).

Sobre a aplicação da taxa básica, assentou a Turma Julgadora nos seguintes termos:

“Inaplicável a Taxa SELIC em substituição à correção monetária pela tabela prática deste E. Tribunal de Justiça e à incidência dos juros moratórios legais.

Sobre a matéria, colham-se os valiosos argumentos exarados pela DD. Desembargadora Claudia Menge, relatora nos autos do agravo de instrumento nº 2072153-94.2023.8.26.0000¹:

'Não há razão para que o débito seja corrigido pela taxa Selic. Os temas 112 e 176 do C. Superior Tribunal de Justiça, citados nas razões recursais, versaram sobre questões específicas, que não se amoldam a este processo. O tema nº 112 tratou de valores relativos ao FGTS e o tema nº 176 tratou de discussão relativa a possível ofensa à coisa julgada em relação à aplicação do Código Civil de 2002 para condenações anteriores a ele.

Com efeito, na fixação de tese jurídica sob o Tema nº 176, a discussão incidia sobre aplicação dos juros de 1% ao mês, previsto no art. 406 do Código Civil/2002 a condenação transitada em julgada em momento anterior à vigência do novo diploma, em que os juros de mora foram fixados em 0,5% ao mês. A conclusão a que chegou a Corte Federal implicou aplicação dos juros de 6% ao ano até 11/1/2003 e, a partir de então, da taxa prevista no art. 406 do CC/2002, inexistente, assim, violação à coisa julgada. Ademais, o fato de ter constado da ementa menção à incidência da SELIC não incluiu esse aspecto do julgado no precedente qualificado.

Os demais julgados do C. Superior Tribunal de Justiça que até agora concluíram pela aplicação da SELIC, inclusive em recursos submetidos ao rito dos repetitivos, tinham por objeto questões acerca de FGTS e expurgos inflacionários. Nada constou acerca da aplicação desse critério a toda sorte de matérias e a condenações cíveis em geral.

Vale salientar que, em julgados mais recentes, o C. Superior Tribunal de Justiça tem decidido no sentido de que, em matéria cível, como, por exemplo, de responsabilidade civil, não é aplicável a SELIC:

'(...) Em síntese, a Taxa de juros legais de que trata o art. 406 do CC/02 não pode corresponder a Taxa SELIC, porque (i) reflete os juros remuneratórios pagos nos empréstimos contraídos entre duas instituições bancárias e não os juros de mora devidos em caso de atraso no pagamento de tributos federais, como expressamente indicado no dispositivo em referência, (ii) seu valor fica demasiadamente sujeito ao arbítrio governamental, (iii) não se aproxima das taxas de juros reais praticadas em operações cotidianas, (iv) não é suficiente, muitas vezes, nem mesmo para vencer a inflação e, finalmente, (v) sua utilização torna incompatíveis, em muitas situações, as normas sintetizadas pelas Súmulas nº 54 e 362 do STJ. De outra parte, penso que os juros legais devem corresponder a 1% ao mês, nos termos do art. 161, § 1º, do CTN, pois esse dispositivo legal, tal como

apontado no art. 406 do CC/02, indica o percentual dos juros moratórios devidos em caso de inadimplemento de tributos federais. (...)' (REsp nº 1.943.335/RS, 3ª T., Rel. Min. Moura Ribeiro, j. 14/12/2021, DJe 17/12/2021)'.

A relevância do tema – aplicação da taxa SELIC para cálculo de correção monetária e incidência de juros de dívidas civis – levou a 4ª Turma do C. Superior Tribunal de Justiça a, mais uma vez, em outubro/2021, afetar à Corte Especial o julgamento de Recurso Especial sob o rito dos recursos repetitivos acerca da matéria. Na decisão de afetação, o Relator do Recurso Especial, Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO propôs a adoção de distinção com relação à correção das dívidas em casos relacionados a danos contratuais e extracontratuais no campo do Direito Privado.

Em março último, o feito foi levado a julgamento e o Ministro Relator apresentou seu voto e expôs que o entendimento do Tribunal no âmbito do direito público, pelo uso da SELIC para a correção de dívidas tributárias, não se aplica necessariamente ao Direito Privado, uma vez que 'para as dívidas civis, o melhor critério é mesmo a utilização de índice oficial de correção monetária - que, em regra, consta da tabela do próprio tribunal local - somado à taxa de juros de 1% ao mês (ou 12% ao ano), na forma simples, nos termos do disposto no parágrafo 1º do art. 161 do Código Tributário Nacional'.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Afastada a SELIC, é mesmo o caso de adotar-se a tabela prática deste Tribunal de Justiça para atualização monetária e de contar juros de mora de 1% ao mês.'

*O mesmo raciocínio há de ser aplicado à espécie, consignando-se, em adição, que a Taxa SELIC tem natureza remuneratória, desservindo, por isso, tanto para correção monetária, quanto, sobretudo, **para cálculo de juros moratórios**” (fls. 315/318).*

Com relação à correção monetária, registre-se que a apelante-embargante não indicou qual foi a taxa pactuada entre as partes, de maneira que, a esse respeito, nada havia a ser dito.

Enfim, integra-se o Acórdão de fls. 309/319 para fixar a incidência dos juros de mora a partir do trânsito em julgado, dando parcial provimento ao recurso de apelação.

Ficam mantidos os ônus de sucumbência.

Nestes termos, acolho, em parte, os embargos de declaração.

ISSA AHMED
Relator