



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000336076

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1005520-95.2023.8.26.0428/50000, da Comarca de Paulínia, em que são embargantes TERRAS DA ESTÂNCIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e FTA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A, são embargados ARIEL VIEIRA DE ALMEIDA e LEILIANE PAULINO DE LIMA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 33ª 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 LUIZ EURICO (Presidente), SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA E ANA LUCIA ROMANHOLE MARTUCCI.

São Paulo, 4 de abril de 2025.

LUIZ EURICO
Relator
Assinatura Eletrônica

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO Nº 1005520-95.2023.8.26.0428/50000

***EMBARGANTE: TERRAS DA ESTÂNCIA EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS LTDA***

EMBARGATE: FTA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A

EMBARGADOS: LEILIANE PAULINO DE LIMA E OUTRO

ORIGEM: FORO DE PAUÍLIA - 2ª VARA

RELATOR: Des. LUIZ EURICO

VOTO Nº 57509

COMPRA E VENDA - DISTRATO – INOCORRÊNCIA DE
CONTRADIÇÃO, OMISSÃO, OBSCURIDADE –
INFRINGÊNCIA QUE NÃO SE RESOLVE NESTA SEDE –
PREQUESTIONAMENTO – EMBARGOS REJEITADOS

Trata-se de embargos declaratórios opostos ao v.
acórdão de fls. 142/145 que em ação de restituição de quantia, negou provimento
ao recurso.

O conteúdo do aresto, ao ver da recorrente, enseja
esclarecimento para suprir omissão e erro material, permitindo-se a reversão do
resultado adotado.

Alega que a decisão embargada foi lacônica ao
declarar a inexistência da prescrição; que simplesmente ratificou a sentença; que
não houve fundamentação; que os juros de mora devem ser calculados do trânsito
em julgado e não da rescisão contratual; que o percentual de retenção de 10% está
em desacordo com a jurisprudência; que o princípio da causalidade não foi
observado na fixação da sucumbência; que o tema 1059 do STJ deve ser
observado.

É o relatório.

Não há falar-se em omissão no enfrentamento de

questões trazidas pela parte e configuração de falta de pronunciamento jurisdicional pleno, porquanto foram explicitados os fundamentos necessários ao deslinde da causa.

No caso dos autos, as partes firmam compromisso de venda e compra referente ao terreno nº 02, da quadra 02, no condomínio “TERRAS DA ESTÂNCIA” e, por dificuldades financeiras, os autores, em agosto de 2018, pediram a rescisão contratual.

A decisão embargada consignou que a retenção de toda a quantia paga pelos autores, os coloca em situação de extrema desvantagem e ofende às disposições do Código de Defesa do Consumidor, determinando a retenção de apenas 10% das quantias pagas, percentual considerado suficiente em casos de loteamentos, como o dos autos. Nesse sentido: *“DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO. RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS COM PEDIDO DE TUTELA DE URGÊNCIAI. CASO EM EXAME 1. Apelação interposta em razão de sentença que julgou extinta, sem resolução do mérito, ação de rescisão contratual e restituição de valores. Aquisição de imóvel com pacto de alienação fiduciária. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO 2. A discussão se instalou para i) determinar a aplicabilidade da Lei nº 9.514/97 ou do Código de Defesa do Consumidor à relação contratual e ii) verificar a responsabilidade solidária das rés na restituição dos valores pagos. III. RAZÕES DE DECIDIR 3. A sentença recorrida apontou a regência da rescisão contratual pela Lei nº 9.514/97, que alcança contratos com alienação fiduciária, afastando a aplicação do Código de Defesa do Consumidor, sem observar que não houve constituição de mora dos Apelantes antes da propositura da ação, afastando a aplicabilidade dessa legislação. 4. A relação jurídica é de consumo, sujeita ao Código de Defesa do Consumidor, que prevê a responsabilidade solidária de todos os integrantes da cadeia de fornecimento. IV. DISPOSITIVO E TESE SENTENÇA REFORMADA. RECURSO PROVIDO Tese de julgamento: A responsabilidade solidária na cadeia de consumo permite que o consumidor exija a restituição de valores de qualquer dos fornecedores. A retenção de 10% das quantias pagas é razoável para cobrir despesas administrativas. Dispositivos relevantes citados: CDC, arts. 2º, 7º, parágrafo único, 18, caput, 34, 51, III, CPC, art. 485, VI, art. 85, §§ 2º e*

11, e Lei nº 9.514/97 Jurisprudência Citada: TJSP; Apelação Cível 1001243-81.2022.8.26.0101; Relator (a): Hertha Helena de Oliveira; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; 25/02/2025, TJSP; Apelação Cível 1054729-47.2023.8.26.0100; Relator (a): Álvaro Passos; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; 17/01/2025, STJ, REsp nº 1891498/SP, Rel. Min. Marco Buzzi, j. 19.12.2022.” (TJSP; Apelação Cível 1025107-47.2023.8.26.0576; Relator (a): Corrêa Patiño; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José do Rio Preto - 8ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/03/2025; Data de Registro: 30/03/2025).

A prescrição foi afastada pela sentença, integralmente mantida pela r. decisão, considerando que à hipótese são aplicadas as regras do Código de Defesa do Consumidor.

Assim, se os autores discutem os danos sofridos pela imposição de um contrato abusivo, o prazo prescricional deve ser o do art. 27 do CDC: *“Prescreve em cinco anos a pretensão à reparação pelos danos causados por fato do produto ou do serviço prevista na Seção II deste Capítulo, iniciando-se a contagem do prazo a partir do conhecimento do dano e de sua autoria”*.

Por fim, os honorários advocatícios foram majorados, nos termos do art. 85, § 11 do CPC: *“O tribunal, ao julgar recurso, majorará os honorários fixados anteriormente levando em conta o trabalho adicional realizado em grau recursal, observando, conforme o caso, o disposto nos §§ 2º a 6º, sendo vedado ao tribunal, no cômputo geral da fixação de honorários devidos ao advogado do vencedor, ultrapassar os respectivos limites estabelecidos nos §§ 2º e 3º para a fase de conhecimento.”* Obedecidos os limites dos §§ 2º: *“§ 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.”*

Vale notar que *“em se tratando de responsabilidade contratual, o termo inicial da incidência dos juros de mora deve*



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

ser computado a partir da citação.”, art. 405 do CC.

Assim sendo, a matéria deduzida nos embargos apresenta natureza estritamente infringente não restando configurada omissão a ser suprida, mas apenas inconformismo estranho aos limites da via recursal declarativa.

O embargante pode discordar da motivação expendida, mas se mostrando fundamentado o v. acórdão, incabível alegação de omissão a merecer correção pela via dos embargos de declaração com pretensão de efeitos infringentes.

Rejeito os embargos, pois.

LUIZ EURICO
RELATOR