



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000351587

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1018747-72.2023.8.26.0002/50000, da Comarca de São Paulo, em que é embargante BARTOLOMEIO E GARCIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, são embargados RENAN DE LUNA SANTOS e CLAUDINE SOARES RODRIGUES DOS SANTOS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 10ª 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 JAIR DE SOUZA (Presidente) E ELCIO TRUJILLO.

São Paulo, 9 de abril de 2025.

ANGELA MORENO PACHECO DE REZENDE LOPES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 25499

Embargos de Declaração n. 1018747-72.2023.8.26.0002

Embargante: BARTOLOMEIO & GARCIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Embargados: RENAN DE LUNA SANTOS e CLAUDINE SOARES RODRIGUES DOS SANTOS

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO – V. Acórdão que manteve a sentença de procedência do pedido de rescisão contratual c/c restituição de valores, aplicação de cláusula penal inversa em favor dos adquirentes e indenização por danos morais - Embargante que alega omissão no tocante à redução da base de cálculo para aplicação da cláusula penal – Acolhimento – Omissão constatada, que fica suprida mediante a apreciação da questão ventilada pela embargante – Cláusula penal, cuja aplicação inversa em seus exatos termos, evidencia desproporção e desequilíbrio contratual, se calculada com base no valor do contrato, o que representa cerca de 50% dos valores pagos pelos embargados em apenas um ano – V. Acórdão que deve ser declarado, para reformar a r. sentença, com alteração da base de cálculo da cláusula penal de 10%, que deve incidir sobre o valor total pago pelos embargados para aquisição do imóvel – **EMBARGOS DE DECLARAÇÃO ACOLHIDOS, COM MODIFICAÇÃO DO RESULTADO.**

Trata-se de Embargos de Declaração opostos contra v. Acórdão de fls. 263/270, que, por votação unânime, negou provimento ao recurso de apelação interposto pela embargante.

Sustenta a embargante que houve omissão no tocante ao pedido de redução da base de cálculo da multa contratual, que deve ser o valor pago pelos embargados, e não o valor do contrato, conforme entendimento jurisprudencial. Postula, assim, seja sanada a omissão apontada.

Impugnação dos embargados a fls. 07/08, com pedido de aplicação da pena pela litigância de má-fé.

É o relatório.

Em que pese a impugnação dos embargados, razão assiste à embargante.

De fato, quando da interposição do recurso de apelação, a embargante refutou a aplicação da cláusula penal que lhe foi imposta pelo inadimplemento, alegando que não descumpriu o contrato. Alternativamente, postulou que, caso fosse mantida a penalidade, que a base de cálculo fosse o valor pago pelos embargados, e não o valor do contrato, como constou da r. sentença.

Pois bem.

Veja-se que o inadimplemento da embargante em relação à entrega das obras de infraestrutura restou incontroversa, conforme fundamentação do v. Acórdão.

Ocorre que, diante da inexistência de penalidade para a hipótese de inadimplemento da embargante, houve a inversão da cláusula penal prevista apenas para os adquirentes, com base em entendimento do c. STJ pelo rito dos recursos repetitivos nos REsp nº 1.631.485-DF e nº 1.614.721-DF.

Todavia, o v. Acórdão manteve a r. sentença em relação à inversão da cláusula penal, mas não refutou a pretensão a respeito da base de cálculo, trazidas nas razões de apelação, revelando a apontada omissão.

Nesse ponto, diz a cláusula 14ª do contrato celebrado pelas partes:

“Ocorrida a rescisão deste contrato por culpa do(a) “CESSIONÁRIO(A)”, este terá direito à restituição dos valores pagos descontando 10% do valor total da gleba.”

Com efeito, os embargados pagaram pela aquisição do bem a quantia de R\$ 28.392,90. A cláusula penal, no caso, equivale a R\$ 14.000,00 (10% sobre o valor do contrato), e representa cerca de 50% do valor pago, o que não soa razoável e proporcional.

Anote-se que o contrato foi firmado pelos embargados em março/2022 e a ação foi proposta em março/2023, sendo que o valor pago nesse interregno (e que será restituído integralmente por força da rescisão contratual), equivale apenas a 20% do valor total do contrato.

Logo, a manutenção da r. sentença em relação à aplicação inversa da cláusula penal em seus exatos termos, evidencia desequilíbrio contratual e, por isso, comporta modificação.

Em conclusão, reputando como relevantes as razões da embargante, é caso de acolhimento dos presentes embargos de declaração, com efeito infringente, para suprir a omissão do v. Acórdão em relação ao pedido de modificação da base de cálculo da cláusula penal (14^a do contrato).

Fica, assim, declarado o v. Acórdão de fls. 263/270, para reformar a r. sentença de fls. 217/222, apenas para alterar a base de cálculo da cláusula penal de 10%, que deve incidir sobre o valor total pago pelos embargados para aquisição do imóvel.

De conseguinte, diante do desfecho dado ao recurso, fica afastada a sucumbência recursal aplicada no v. Acórdão, pelo que se afasta a majoração lá exposta. Todavia, não obstante a reforma da sentença, fica mantida a sucumbência integral a cargo da embargante, mantida a verba honorária em 10% sobre o valor da condenação.

Por fim, fica prejudicada a aplicação da pena por litigância de má-fé à embargante, postulada pelos embargados.

Ante o exposto, pelo meu voto, **acolho os embargos de declaração, para suprir omissão, com modificação do resultado.**

ANGELA MORENO PACHECO DE REZENDE LOPES
Relatora