



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000354687

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1004531-61.2023.8.26.0405/50000, da Comarca de Osasco, em que são embargantes ACHILES BELLINI II EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA e RESERVA BY ZATZ SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, são embargados BIANCA DE JESUS OLIVEIRA e THIAGO FERNANDES MARINHO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 13ª 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 SIMÕES DE ALMEIDA (Presidente) E MÁRCIO TEIXEIRA LARANJO.

São Paulo, 9 de abril de 2025.

NELSON JORGE JÚNIOR

relator

Assinatura Eletrônica

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
13ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

-- voto n. 34.939 --

Embargos de Declaração n. 1004531-61.2023.8.26.0405/50000

Embargantes: Achilles Belline Ii Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda e outro

Embargados: Bianca de Jesus Oliveira e outro

Comarca: Osasco

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO COM CARÁTER INFRINGENTE - ACOLHIMENTO

– Hipóteses do artigo 1.022, incisos I, II, III e parágrafo único do CPC/2015 – Ocorrência – Acolhimento do recurso – Necessidade:

– Havendo obscuridade no acórdão embargado, é de rigor o acolhimento dos embargos de declaração para sanar o vício apontado.

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO ACOLHIDOS, COM EFEITO MODIFICATIVO.

Vistos etc.

Trata-se de embargos de declaração oposto pelas apelantes Achilles Belline II e Reserva By Zatz SPE ao v. acórdão proferido a fls. 605/619, que deu parcial provimento ao recurso, “para: a) *declarar prescrita a pretensão dos Autores à restituição do valor cobrado a título de comissão de corretagem (Tema 938 do STJ); b) declarar válido o distrato datado de 08/02/2022 (fls. 329/330 - empreendimento denominado “Apogee ByZatz”) e, conseqüentemente, rescindo o contrato; c) declarar resilido o contrato firmado entre as partes, do empreendimento Reserva By Zatz e fixar o percentual de retenção em favor da vendedora de 20% da quantia paga pelos compradores, excluindo-se o valor da corretagem; d) fixar os juros de mora desde o trânsito em julgado da decisão. No mais, não se aplica o disposto no artigo 85, § 11, do Código de*

Embargos de Declaração n. 1004531-61.2023.8.26.0405/50000 - Osasco – Voto n. 34.939

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
13ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Processo Civil em caso de provimento total ou parcial do recurso, ainda que mínima a alteração do resultado do julgamento e limitada a consectários da condenação. (STJ. Corte Especial. REspS 1.864.633-RS, 1.865.223-SC e 1.865.553-PR, Rel. Min. Paulo Sérgio Domingues, julgado em 9/11/2023 (Recurso Repetitivo Tema 1059) (Info 795)”.

Embargam tempestivamente as apelantes sustentando obscuridade quanto ao ônus de sucumbência, haja vista que: *“com a reforma da r. Sentença em questão e, frise-se, com o deferimento de quase a totalidade dos pedidos dos Embargantes, o v. Acórdão manteve ônus sucumbencial em desfavor das Embargantes, apenas atestando que não seria o caso de majorar os honorários”.*

Alegam que: *“o parcial provimento do presente Reclamo trouxe à baila a maior sucumbência por parte dos Embargados – eles perderam a maior parte dos pedidos entabulados na inicial e, com isso, devem arcar com os ônus sucumbenciais, nos termos do artigo 86, Parágrafo único, do CPC”.*

Suscitam obscuridade no r. aresto, ao decidir pela inaplicabilidade da Lei n. 13.786/2018 que alterou o artigo 67 – A, §5º da Lei nº. 4.591/64 ao caso, por se tratar de resilição contratual (ausente ofensa de cláusula contratual). Afirmam que não ficou expressa a razão para indeferir o percentual de retenção em 50%.

Pleiteia o conhecimento e provimento dos presentes embargos no sentido de adequar o julgado. Prequestiona a matéria.

Intimados, para nos termos do artigo 1.023, §
Embargos de Declaração n. 1004531-61.2023.8.26.0405/50000 - Osasco – Voto n. 34.939

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
13ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

2º, do Código de Processo Civil, os embargados apresentaram manifestação a fls. 10/14, postulando a rejeição do recurso.

É o relatório.

I. Os embargos de declaração opostos por Achiles Belline II e Reserva By Zatz SPE, a fim de sanar obscuridades existentes no v. Acórdão embargado, devem ser acolhidos.

De fato, verifica-se pelo resultado do julgamento do recurso, que as embargantes-apelantes sucumbiram em parte mínima do pedido, nos termos do artigo 86, parágrafo único, do Código de Processo Civil, razão pela qual inverte os honorários sucumbenciais e condeno os embargados-apelados, ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios em favor dos patronos das Rés, em 10% sobre o valor atualizado do crédito reconhecido, como disposto na r. sentença.

Quanto a inaplicabilidade da Lei nº 13.786/2018 - distrato - ao caso em epígrafe, reconheço o equívoco, ao passo que o instrumento particular de promessa de venda e compra de unidade condominial autônoma para entrega futura, do empreendimento denominado “Reserva By Zatz”, foi firmado após a entrada em vigor da Lei 13.786/2018, se aplicando, portanto, ao caso *sub judice*.

Entretanto, a aplicabilidade da Lei em nada altera o julgamento de interesse, pois ainda que se trate de incorporação submetida ao regime do patrimônio de afetação e que a resilição ocorreu por iniciativa dos compradores, não afasta a apreciação deste E. Tribunal de Justiça, porque a cláusula contratual, que prevê a retenção de 50% do

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
13ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

valor pago, em caso de desfazimento do negócio, é excessiva, devendo ser restituída quantia razoável e adequada para compensar os prejuízos sofridos pela vendedora, com a rescisão do contrato, ou seja, valor equivalente a 20% dos valores adimplidos.

Nesse sentido:

Apelação. Ação declaratória de nulidade de cláusula contratual cumulada com pedido de restituição de valores e danos morais. Aquisição de lote em empreendimento imobiliário. Sentença de parcial procedência. Preparo. Complementação. Necessidade, sob pena de inscrição na dívida ativa. Preliminar de nulidade da sentença por deficiência de fundamentação. Descabimento. Julgamento ultra petita configurado. Sentença que concedeu além do pedido, visto que a inicial se requereu a restituição de 80% das parcelas pagas. Possibilidade de análise da questão nesta instância, não sendo caso de anulação da sentença. Contrato firmado na vigência da Lei nº 13.786/18. Regime de patrimônio de afetação comprovado. Cabimento da aplicação da Lei do Distrato juntamente com as disposições consumeristas. Percentual de retenção de 50% sobre o valor total pago pelos compradores que se mostra excessivo, configurando prejuízo aos consumidores e enriquecimento sem causa da vendedora. Valor da restituição estipulado em 75% dos valores pagos, que se mostra mais justo. Possibilidade de redução equitativa da multa, nos termos do artigo 413 do CC. Precedentes. Juros de mora incidentes a partir do trânsito em julgado, nos termos do Tema 1002 do STJ. Recurso provido em parte. (TJ-SP - Apelação Cível: 10093420920238260100 São Paulo, Relator.: Emerson Sumariva Júnior, Data de Julgamento: 10/07/2024, 5ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 10/07/2024)

Veja o que constou no v. acórdão:

“Acerca do tema, o Superior Tribunal de Justiça pacificou o entendimento a respeito dos parâmetros a serem observados para apuração do valor a ser restituído ao comprador desistente e o valor a ser retido pela vendedora, devendo este incidir sobre o valor das prestações pagas e não do contrato, além de ser fixado entre 10 e 25%, conforme o caso.

Embargos de Declaração n. 1004531-61.2023.8.26.0405/50000 - Osasco — Voto n. 34.939

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
13ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Nesse sentido:

“(...) 3. A jurisprudência desta Corte tem considerado razoável, em resolução de contrato de compra e venda de imóvel por culpa do comprador, que o percentual de retenção, pelo vendedor, de parte das prestações pagas, seja arbitrado entre 10% e 25%, conforme as circunstâncias de cada caso, avaliando-se os prejuízos suportados. (...)” (AgInt no REsp 1789656/SP, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 10/06/2019, DJe 12/06/2019)”.

(...)

“Logo, no caso dos autos, a r. sentença merece reforma, a fim de fixar o percentual de retenção em favor da vendedora de 20% da quantia paga pelos compradores”.

II. Ante do exposto, **acolhem-se os embargos declaração**, para sanar as obscuridades apontadas, com efeito modificativo, apenas quanto as custas, despesas processuais e honorários advocatícios.

Nelson Jorge Junior
Relator