



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000358361

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1000382-58.2023.8.26.0296/50000, da Comarca de Jaguariúna, em que é embargante MGQ CONSTRUTORA E INCORPORADORA DE IMÓVEIS LTDA, é embargada JESSICA TAMARA FRANCISCO (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 26ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Embargos acolhidos, sem efeitos modificativos. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CARLOS DIAS MOTTA (Presidente) E MARIA DE LOURDES LOPEZ GIL.

São Paulo, 10 de abril de 2025.

MORAIS PUCCI
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Embargos de Declaração nº 100382-58.2023.8.26.0296/50000
Embargante: MGQ Construtora e Incorporadora de Imóveis Ltda.
Embargada: Jéssica Tamara Francisco

Voto nº 38945

Embargos de Declaração. Omissão sanada. Contrato firmado na vigência da Lei 13.786/2018. Existência de patrimônio de afetação. Clausula penal que pode ser reduzida, diante de abusividade no caso concreto, nos termos art. 51, § 1º, IV e art. 413 do CC. Aplicação do entendimento do STJ do percentual fixo de 25% dos valores pagos (25% de R\$ 29.550,72). Embargos acolhidos, sem efeitos modificativos.

Versam estes autos sobre embargos de declaração apresentados pela ré em relação ao v. acórdão (f. 461/473) que deu parcial provimento a seu recurso.

Alegou a ré que o v. acórdão houve contradição no v. acórdão ao considerar que inexistente no autos comprovação de que a incorporação é submetida ao patrimônio de afetação, pois não observou que tal comprovação está nos documentos de f. 401/422, que confirmam que o empreendimento imobiliário tinha registro da incorporação como patrimônio de afetação.

Os embargos são tempestivos.

Porque não haverá modificação do julgado, deixei de intimar a embargada para se manifestar, nos termos do §2º do art. 1.023 do CPC.

É o relatório.

Reconhece-se a omissão apontada pela ré, o que ora fica aclarada.

A ré, com os embargos de declaração opostos em relação a r. sentença (f. 401/422) juntou aos autos a certidão da matrícula

imobiliária do imóvel que comprova as f. 418 que a incorporação imobiliária estava submetida ao regime de afetação.

Tal comprovação, no entanto, não é capaz de alterar o julgamento.

Não se olvida que o contrato foi firmado na vigência da Lei 13.786/2018 e que nos termos do § 5º do art. 67-A da Lei 4.591/67 incluído pela referida lei, quando a incorporação estiver submetida ao regime do patrimônio de afetação, de que tratam os arts. 31-A e 31-F desta Lei, a cláusula penal pode ser estabelecida “até o limite de 50% da quantia paga”.

A r. sentença entendeu que a cláusula penal fixada em 50% dos valores pagos, no presente caso, é abusiva.

O v. acórdão confirmando a r. sentença, neste ponto, ressaltou que: (a) “mesmo em se tratando de contratos firmados sob a égide da Lei 13.786/18, a jurisprudência deste Eg. Tribunal de Justiça tem entendido que os valores de retenção devem ser revistos para limitar o percentual máximo de retenção, quando os valores retidos resultarem em desvantagem exagerada ou perda integral dos valores pagos pelo consumidor; (b) “o Código de Defesa do Consumidor proíbe expressamente a retenção integral dos valores pagos pelo adquirente em caso de resolução dos contratos de compra e venda de imóvel (art. 53 do CDC) e considera nulas de pleno direito as cláusulas contratuais que estabelecem obrigações que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada (art. 51, § 1º, IV) e que subtraia do consumidor, a possibilidade de reembolso da quantia paga (inciso II do mesmo artigo)”; (c) “o art. 413 do Código Civil, tolhendo eventuais abusividades, determina que as cláusulas penais sejam reduzidas pelo juiz, se consideradas excessivas, de acordo com a natureza e a finalidade social e econômica do negócio”; (d) em caso de

desfazimento do negócio pelos compromissários compradores, a jurisprudência do STJ fixou entendimento de que o percentual de retenção deve ser fixo de 25%, independente das circunstâncias particulares de cada caso concreto, englobadas nele todas as verbas a serem ressarcidas ao promitente vendedor; (e) a autora efetuou o pagamento de um total de R\$ 29.550,72 (valor primitivo), sendo devida a retenção de 25% dessa quantia.

Ante o exposto, acolho os embargos para sanar a omissão, porém, sem efeitos modificativos.

Morais Pucci
Relator
Assinatura eletrônica