



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000358405

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1029675-50.2020.8.26.0564/50000, da Comarca de São Bernardo do Campo, em que é embargante GAFISA S/A, é embargada DJULIANE SCHLUZE PULÉGIO TORRENTE.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 26ª 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 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 Cível nº 1029675-50.2020.8.26.0564/50000

Embargante: Gafisa S/A

Embargado: Djuliane Schulze Pulégio Torrente

Comarca de São Bernardo do Campo - 9ª Vara Cível

Juiz de Direito Dr. Rodrigo Gorga Campos

Voto nº 38950

Embargos de Declaração. Ausência de omissão, contradição ou obscuridade no julgado. Embargos rejeitados.

Versam estes autos sobre embargos de declaração apresentados pela ré em relação ao v. acórdão (f. 309/317) que negou provimento a seu recurso.

Apresentou ela estes embargos alegando que: (a) houve contradição do v. acórdão, argumentando que não há *reformatio in pejus* com a determinação de retenção de 25% dos valores pagos pela embargada em favor da embargante.

Os embargos são tempestivos.

É o relatório.

Cabem embargos de declaração quando houver na decisão, obscuridade, contradição, omissão ou erro material.

O questionamento da embargante em nada se relaciona com as hipóteses mencionadas, tendo caráter nitidamente infringente.

O v. acórdão expôs adequadamente e de forma coerente as razões motivadoras do julgamento, considerando que: (a) a cláusula que prevê a retenção de 40% dos valores pagos é abusiva e deve ser afastada; (b) em caso de desfazimento do negócios pelos compromissários compradores, o STJ vem estabelecendo o percentual fixo de 25% a título de retenção pelo promitente vendedor; (c) nesse

percentual fixo de 25% considera-se englobada todas as indenizações eventualmente devidas pela ruptura do contrato, inclusive a taxa de fruição do imóvel; (d) a sentença deve ser mantida, sob pena de *reformatio in pejus*; (e) na hipótese, a sentença autorizou a ré a reter 10% dos valores pagos (10% de R\$ 212.243,90= R\$ 21.224,39) e condenou a autora no pagamento de taxa de fruição do imóvel, no período de dezembro de 2019 a dezembro de 2021, correspondente a 1% do valor atualizado dos contratos, o que corresponde uma taxa mensal, em valor histórico de R\$ 2.195,83 para cada unidade e as duas unidades no total de R\$ 4.391,66, que aplicados no prazo de 36 meses (dez/19 a dez/21), ultrapassaria o valor histórico de R\$ 158 mil reais; (f) reformar a r. sentença com o entendimento deste acórdão, significaria reter apenas 25% dos valores pagos, pois nessa retenção já se considera a indenização pela fruição do imóvel; (g) por impossibilidade de *reformatio in pejus*, foi mantida a r. sentença.

O que a embargante pretende é o reexame da matéria debatida no julgado.

No entanto, os embargos declaratórios não se destinam à revisão do julgado, mas à correção de seus defeitos intrínsecos consistentes em omissão, obscuridade e contradição, conforme previsão do art. 1.022 do NCPC.

O inconformismo das partes com o teor do julgado deve ser veiculado pela via recursal apropriada, não por meio dos embargos declaratórios.

Rejeitam-se, pois, os embargos.

Morais Pucci
Relator
Assinatura eletrônica