



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000361306

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1017945-56.2023.8.26.0008/50000, da Comarca de São Paulo, em que são embargantes ECON MAIS NEGÓCIO IMOBILIÁRIO LTDA e PROJETO IMOBILIÁRIO JARDIM IMPERADOR VI SPE LTDA, é embargada MARLENE FAGUNDES COTRIN (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 5ª 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 JOÃO BATISTA VILHENA (Presidente) E EMERSON SUMARIVA JÚNIOR.

São Paulo, 11 de abril de 2025.

MOREIRA VIEGAS

Relator

Assinatura Eletrônica

Emb. de Declaração nº 1017945-56.2023.8.26.0008/50000
Comarca: São Paulo
Embargantes: Econ Mais Negócio Imobiliário Ltda e outra
Embargada: Marlene Fagundes Cotrin

DIREITO CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO.
CONTRATOS. EMBARGOS REJEITADOS.

I. Caso em Exame

1. Embargos de declaração opostos pela ré contra acórdão em ação declaratória de nulidade de cláusula contratual cumulada com danos morais e restituição de valores. Alega contradição na aplicabilidade da Lei do Distrato (Lei 13.786/18), referente à retenção de 50% das parcelas pagas em empreendimento submetido ao patrimônio de afetação.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em verificar a existência de contradição no acórdão quanto à aplicação da Lei do Distrato e a retenção de valores, além do prequestionamento da matéria.

III. Razões de Decidir

3. Embargos de declaração não se prestam à reforma da decisão, mas à correção de erro material ou vício de contradição, omissão ou obscuridade, conforme art. 1.022 do CPC.

4. Não foram constatados vícios no acórdão, que está devidamente fundamentado e apreciou as alegações com presteza. O prequestionamento não exige menção expressa ao dispositivo legal violado.

IV. Dispositivo e Tese

5. Embargos de declaração rejeitados.

Tese de julgamento: 1. Embargos de declaração não se prestam à reforma da decisão embargada. 2. Prequestionamento não exige menção expressa ao dispositivo legal.

Legislação Citada:

CPC, art. 1.022; Lei 13.786/18, art. 67-A, § 5º.

Jurisprudência Citada:

STJ, AgInt no AREsp n. 2.750.169/MS, Rel. Min. Nancy Andrighi, Terceira Turma, j. 10.02.2025.

VOTO Nº 42690

Trata-se de embargos de declaração opostos em face de acórdão proferido em ação declaratória de nulidade de cláusula contratual c/c danos morais e restituição de valores.

Embarga a ré, alegando contradição em relação à aplicabilidade da Lei do Distrato (Lei 13786/18), sendo o empreendimento

submetido ao patrimônio de afetação e autorizada a retenção de 50% das parcelas pagas, nos termos do artigo art. 67-A, § 5º, da referida Lei. Pugna pelo prequestionamento da matéria.

É o relatório.

É pacífico o entendimento, tanto nos Tribunais Superiores, quanto neste Tribunal, de que os embargos de declaração não se prestam à reforma da decisão embargada, mas, tão somente, à correção de erro material ou de vício de contradição, omissão ou obscuridade, consoante o disposto no art. 1.022 do Digesto Processual Civil.

Após detida análise da questão, não foi constatada a ocorrência de nenhum desses vícios. Certo que o acórdão se encontra devidamente fundamentado, e apreciou com presteza o quanto alegado.

Ressalto, ainda, que *“para que se tenha por configurado o pressuposto do prequestionamento, é bastante que o tribunal de origem haja debatido decidido a questão federal controvertida, não se exigindo expressa menção ao dispositivo legal pretensamente violado no especial”* (RT 659/192).

Oportuno esclarecer, também, que o magistrado não está obrigado a se manifestar acerca de todas as alegações trazidas pelas partes, desde que explicite seu convencimento motivado, de modo a embasar a decisão proferida. Nesse sentido:

“PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO - SFH. SUSPENSÃO DO FEITO. NÃO

CABIMENTO. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. VIOLAÇÃO DO ART. 489 DO CPC. INOCORRÊNCIA. INÉPCIA DA INICIAL. REQUISITOS PARA A INTERPOSIÇÃO DO FEITO. REEXAME FÁTICO E PROBATÓRIO. SÚMULA 7/STJ. PRÉVIO REQUERIMENTO ADMINISTRATIVO. DESNECESSIDADE. HARMONIA ENTRE O ACÓRDÃO RECORRIDO E A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA 568/STJ. DEFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO DO RECURSO. SÚMULA 284/STF. DECISÃO MANTIDA.

1. Ação de indenização por danos materiais e compensação por danos morais.

2. Ausentes os vícios do art. 1.022 do CPC, rejeitam-se os embargos de declaração. Ademais, devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito, e fundamentado corretamente o acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, não há que se falar em violação do art. 489 do CPC.

3. O reexame de fatos e provas em recurso especial é inadmissível.

4. Conquanto não haja prévia comunicação da ocorrência de sinistro à seguradora, na hipótese de haver recusa ao pagamento da indenização securitária, exsurge o interesse de agir do segurado. Precedentes.

5. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 2.750.169/MS, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 10/2/2025, DJEN de 14/2/2025.)

Ademais, deve ser observado o princípio do livre convencimento do juiz, sendo prescindível a obrigatoriedade de analisar todas as questões suscitadas pelas partes, desde que fundamentada a decisão.

Destaque-se que o acórdão deixou suficientemente claro que *“por ser contrato de adesão, com características de cláusulas predeterminadas por uma das partes, sem possibilidade de discussão pela contratante, a retenção de 50% das quantias pagas, onera-a excessivamente, comprometendo a principal característica do contrato: o equilíbrio entre direitos e deveres estabelecidos entre as partes, base de todo negócio jurídico. Desta forma, não deve prevalecer”* e que *“a jurisprudência tem enfrentado esta hipótese de forma a permitir-se a redução da cláusula penal”*, observando-se, de toda forma, que o percentual de 50% da quantia paga previsto pelo artigo 67-A da Lei do Distrato se trata do limite máximo da pena convencional.

Pelo exposto, rejeito os embargos de declaração, diante do nítido caráter infringente.

JOÃO FRANCISCO MOREIRA VIEGAS
Relator