



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000366746

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1047918-40.2024.8.26.0002/50000, da Comarca de São Paulo, em que é embargante HDM MULTIPROP ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA, é embargado MARIA APARECIDA DA SILVA GOMES.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 13ª 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 SIMÕES DE ALMEIDA (Presidente) E NELSON JORGE JÚNIOR.

São Paulo, 14 de abril de 2025.

FRANCISCO GIAQUINTO

relator

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº: 47038

EDECL. Nº: 1047918-40.2024.8.26.0002/50000

COMARCA: SÃO PAULO

EBTE.: HMD MULTIPROP ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTD.

EBDA.: MARIA APARECIDA DA SILVA GOMES

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO – Ação de inexistência de débito c.c. cancelamento de protesto c.c. restituição de quantias pagas – Omissão – Inocorrência – Propósito de rejugamento do recurso – Inadmissibilidade – Embargos rejeitados.

Trata-se de embargos de declaração interpostos de acórdão de fls. 347/356 que, por unanimidade, negou provimento ao recurso de apelação interposto pela autora embargada.

Insurge-se a requerida embargante, alegando existir omissão no julgado embargado, pois deveria constar claramente que a comissão de corretagem não integra o disposto nos valores pagos pela autora, como destacado na r. sentença. Ressalta que a comissão foi prevista em contrato autônomo, destacada de forma expressa o ônus pelo seu pagamento, motivo pelo qual o valor não comporta restituição. Pugna pelo acolhimento dos embargos de declaração.

É o relatório.

VOTO.

Os embargos de declaração não se enquadram em nenhuma das hipóteses previstas no art. 1.022 do CPC.

Embargos declaratórios destinam-se a sanar contradição, obscuridade, omissão ou erro material do julgado, de forma a aperfeiçoar ou complementar a prestação jurisdicional.

A propósito, o acórdão embargado foi assim fundamentado:

“(...) Dá-se parcial provimento ao recurso.

Caso de aplicação do CDC na medida que o promitente comprador e a ré se amoldam, respectivamente, nos conceitos de consumidor e

fornecedores (artigos 2º e 3º da Lei 8.078/90).

Fato incontroverso, em 29/08/2021, as partes celebraram “instrumento particular de promessa de venda e compra de fração de tempo de unidade autônoma fracionada, em regime de multipropriedade e outras avenças” pelo qual adquiriu a cota 03 da unidade 05, bloco A, em sistema de multipropriedade, do Empreendimento Delta Maresias Vacation Club, na cidade de São Sebastião/SP, pelo no valor de R\$44.253,07(fls. 51/91), dos quais pagou a autora a importância de R\$ 8.419,15.

O Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo consolidou os seguintes entendimentos sobre o tema:

“Súmula 1: O Compromissário comprador de imóvel, mesmo inadimplente, pode pedir a rescisão do contrato e reaver as quantias pagas, admitida a compensação com gastos próprios de administração e propaganda feitos pelo compromissário vendedor, assim como com o valor que se arbitrar pelo tempo de ocupação do bem.”

“Súmula 3: Reconhecido que o compromissário comprador tem direito à devolução das parcelas pagas por conta do preço, as partes deverão ser repostas ao estado anterior, independentemente de reconvenção.”

Não há qualquer impedimento para que o comprador desista do negócio jurídico, sendo possível a rescisão contratual. Não sendo culpada a promitente vendedora, todavia, tem direito a retenção de valores (súmulas 1 e 3 do TJSP).

No caso, ocorrendo a rescisão contratual por iniciativa da promitente compradora autora, admite-se a retenção de percentual do preço pela promitente vendedora, com a restituição parcial dos valores pagos.

O STJ tem pacífica jurisprudência no sentido da possibilidade de devolução parcial dos valores pagos, na hipótese de culpa do comprador, em julgamento submetido ao regime instituído pelo artigo 543-C do CPC/73:

RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. ART. 543-C DO CPC. DIREITO DO CONSUMIDOR. CONTRATO DE COMPRA DE IMÓVEL. DESFAZIMENTO. DEVOUÇÃO DE PARTE DO VALOR PAGO. MOMENTO. 1. Para efeitos do art. 543-C do CPC: em contratos submetidos ao Código de Defesa do Consumidor, é abusiva a cláusula contratual que determina a restituição dos valores devidos somente ao término da obra ou de forma parcelada, na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, por culpa de quaisquer contratantes. Em

tais avenças, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento. 2. Recurso especial não provido. (REsp 1300418/SC, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, 2ª Seção, julgado em 13/11/2013, DJe 10/12/2013)

O STJ editou a Súmula 543 a respeito: “Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento.”

No entanto, a retenção não pode acarretar a perda integral dos valores pagos ou retenção abusiva, nos termos dos artigos 51, II, IV e 53, caput do CDC, devendo ser suficiente para cobrir as despesas com a venda do imóvel.

Bem por isso, preservado o entendimento do d. juízo a quo, apesar do contrato ter sido celebrado na vigência da Lei 13.786/18, inaplicável o disposto no art. 32-A, II, pois a retenção da importância, pela vendedora, de 10% do valor total do contrato representaria inequívoca desproporcionalidade em relação à consumidora apelante.

Diante disso, razoável a retenção de 10% do valor pago pela compromissária compradora, de acordo com o entendimento do STJ e TJSP.

Nesse sentido, precedentes:

Ação declaratória de rescisão de contrato c/c restituição de quantia paga. Compromisso de compra e venda de imóvel. Rescisão do contrato por iniciativa da compradora. Sentença de parcial procedência. Pretensão da autora de procedência total da ação. Cabimento em parte. Abusividade da retenção de 10% do valor do contrato, ainda que o contrato tenha sido celebrado sob a vigência da Lei 13.786/18. Fixação em 10% do valor pago – Arts. 51 e 53 do CDC. Possibilidade de restituição de forma parcelada quando se trata de rescisão por culpa do comprador – Art. 32-A, § 1º da Lei nº 13.786/18. Sentença parcialmente reformada. Recurso provido em parte.

(TJSP; Apelação Cível 1018328-47.2021.8.26.0576; Relator (a): Simões de Almeida; Órgão Julgador: 13ª Câmara de Direito Privado; Foro de Mirassol - 2ª Vara; Data do Julgamento: 15/12/2023; Data de Registro: 15/12/2023).

“APELAÇÃO. Ação de rescisão contratual, com pedido de cobrança Compromisso de compra e venda imobiliária procedência Sentença de parcial Recurso da autora. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

***IMOBILIÁRIA* comercial regida pelo CDC Relação Rescisão contratual pelo inadimplemento do comprador Restituição das partes ao "status quo ante" Incabível pretensão de cobrança quanto a parcelas vencidas u vincendas Retenção de valores pagos, a título de cláusula penal Inadmissível o percentual estipulado em 10% do valor total do contrato, ainda que sob a égide da Lei nº 13.786/2018 Desvantagem excessiva ao consumidor Adequação do percentual fixado pelo juízo de origem, em 10% dos valores pagos, ao prejuízo pelas despesas com a frustração do negócio Precedentes. Recurso não provido**

(TJSP; Apelação Cível 1005040 92.2022.8.26.0189; Relator (a): Helio Faria; Órgão Julgador: 18ª Câmara de Direito Privado; Foro de Fernandópolis 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 21/11/2023; 21/11/2023). Data de Registro: 21/11/2023)

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. Pedido de rescisão contratual e devolução de quantias pagas. Iniciativa do comprador. Contratos celebrados sob a égide da Lei 13.786/2018. Cláusula penal que autoriza a retenção de 10% do valor atualizado do contrato que se mostra manifestamente excessiva. Redução com fundamento no art. 413 do Código Civil que se impõe. Devolução dos valores pagos com autorização de retenção de 25% das parcelas pagas que se mostra adequada ao caso concreto. Recurso desprovido.

(TJSP; Apelação Cível 1000108-90.2024.8.26.0189; Relator (a): Milton Carvalho; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro de Fernandópolis - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 23/05/2024; Data de Registro: 23/05/2024)

Por outro lado, com relação à devolução do valor pago, o recurso não comporta provimento.

No caso, tratando-se de rescisão por iniciativa da compromissária compradora, a restituição do valor pago pode ser efetivado em até doze parcelas mensais, nos termos do art. 32-A, §1º, da Lei 13.786/20148 transcrita in verbis:

“Art. 32-A – Em caso de resolução contratual por fato imputado ao adquirente, respeitado o disposto no §2º deste artigo, deverão ser restituído os valores pagos por ele, atualizados com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, podendo ser descontados dos valores pagos nos seguintes itens:

§1º O pagamento da restituição ocorrerá em até 12 (doze), parcelas mensais após o seguinte prazo de carência:

I – em loteamentos com obras em andamento: no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias após o prazo previsto em contrato para conclusão das obras;

II – em loteamentos com obras concluídas: no prazo máximo de 12 (doze) meses após a formalização da rescisão contratual”

(...)”

Portanto, a r. sentença, quanto a restituição do valor pago, está em consonância com o que determina a lei, não comportando provimento o recurso quanto ao tema.

Por tais fundamentos, dá-se parcial provimento ao recurso apenas para determinar a restituição de 90% dos valores pagos pela autora, com correção monetária a partir do desembolso e juros de mora do trânsito em julgado, mantida, no mais, a r. sentença apelada.”

Data vênia, o acórdão embargado não é omissivo, apresentando-se o presente recurso com nítido propósito infringente, visando o rejugamento do recurso, inadmissível em embargos de declaração.

Não era caso de especificar no acórdão embargado questão relacionada a retenção dos valores pagos a título de comissão de corretagem, já que a autora não se insurgiu no recurso quanto ao tema, de modo que a sentença, nesse aspecto, permaneceu inalterada.

Assim, não se verifica qualquer omissão na decisão embargada a justificar o acolhimento dos embargos de declaração.

Nota-se o evidente propósito do embargante do rejugamento do recurso pela via estreita dos embargos de declaração, situação que, evidentemente, não se admite, por não contemplada nas hipóteses de cabimento do recurso, previstas no art. 1.022 do CPC.

Embargos de declaração *não caracterizam via própria à rediscussão do mérito da causa, tampouco para prequestionar aplicação de dispositivos constitucionais.* (EDcl no AgRg no AgRg no Ag 462597/RJ; Min. Castro Filho, Terceira Turma, j. 26/10/2006).

O inconformismo da parte com o resultado do julgado não configura vício a ser sanado no aresto combatido, vício este que, como se viu, não restou demonstrado.

Desnecessária a menção expressa dos dispositivos legais e de todas as alegações citadas pela parte, uma vez que todos foram observados no acórdão embargado.

De se anotar, “o órgão judicial, para expressar sua convicção, não precisa aduzir comentários sobre todos os argumentos levantados pelas partes. Sua fundamentação pode ser sucinta, pronunciando-se acerca do motivo que, por si

só, achar suficiente para a composição do litígio” (AgRg 169.073/SP, Min. José Delgado, Primeira Turma, DJU 17/08/1998).

– A decisão deve conter fundamento jurídico e não, obrigatoriamente, fundamentação legal, bastando, pois, que a matéria seja examinada, apontando-se os fundamentos adequados, a fim de que o recurso cumpra o seu objetivo.

Sobre o tema, tranquila jurisprudência do STJ:

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO – Artigo 535 do Código de Processo civil – Não há que se falar em obscuridades ou omissões no julgado – Pretensão de reforma com efeito infringente – Impossibilidade através do recurso eleito – Desnecessária a citação de todos os dispositivos legais invocados pelas partes – Prequestionamento – Embargos rejeitados. (Embargos de Declaração n. 167.200-5 – São Carlos – 9ª Câmara de Direito Público – Relator: Yoshiaki Ichihara – 17/04/2002)

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO - Omissão - Inocorrência - Juiz que não está obrigado a responder a todas as alegações das partes - Motivos suficientes para fundamentação apresentados - Embargos rejeitados. (Embargos de Declaração nos Embargos Infringentes n. 213.939-2 - São Paulo - Relator: Brenno Marcondes – 01/11/94).

Nesse panorama, não configurada nenhuma das hipóteses previstas no art. 1.022 do CPC, os embargos de declaração não comportam guarida.

Por tais fundamentos, rejeitam-se os embargos de declaração.

**FRANCISCO GIAQUINTO
RELATOR**