



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000385132

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1000808-31.2024.8.26.0233/50000, da Comarca de Ibaté, em que é embargante SETPAR 99 EMPREEENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., são embargados TONIEL MOURA STURARO e GISLAINE APARECIDA DE OLIVEIRA VIEIRA STURARO.

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), MARIA DE LOURDES LOPEZ GIL E VIANNA COTRIM.

São Paulo, 22 de abril de 2025.

CARLOS DIAS MOTTA

Relator

Assinatura Eletrônica

Embargos de Declaração Cível nº 1000808-31.2024.8.26.0233/50000

26ª Câmara de Direito Privado

Embargante: Setpar 99 Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Embargdos: Toniel Moura Sturaro e Gislaine Aparecida de Oliveira Vieira Sturaro

Comarca: Ibaté

Juiz: Marcelo Luiz Seixas Cabral

Voto nº 32791

Embargos de Declaração. Ausência de vício de contradição, omissão, obscuridade ou erro material. Embargos opostos com finalidade de reforma do v. acórdão. Verdadeira pretensão de modificação do julgado. Caráter infringente evidenciado. Embargos de declaração rejeitados.

Vistos.

Trata-se de embargos de declaração opostos em razão do v. acórdão (fls. 182/192) que, por unanimidade, negou provimento à apelação da ré e deu provimento à apelação dos autores.

Embarga a ré, alegando, em resumo que: houve contradição quanto aos arts. 421 e 422 do Código Civil; a rescisão se deu pela desistência imotivada do embargado, autorizando o desconto de 25% dos valores pagos, percentual permitido pelo C. STJ; faz *jus* à retenção da taxa de fruição, sob pena de enriquecimento sem causa dos embargados. Assim, pugna pelo saneamento das contradições.

É o relatório.

Cumprе consignar que as decisões suscetíveis de reparação, em embargos declaratórios, são aquelas derivadas de defeitos de exteriorização do julgado, previstas, expressamente, no art. 1.022 do CPC.

Entretanto, a r. decisão não apresenta qualquer vício de contradição, omissão, obscuridade ou erro material.

Com efeito, constou expressamente do voto condutor do v.

acórdão (fls. 185):

Dessa forma, quanto à retenção devida à ré, cabe ao magistrado fixar percentual de forma prudente, balizando-se por critérios de razoabilidade e proporcionalidade, sem que o valor estabelecido gere enriquecimento sem causa para a ré.

Tratando-se da aquisição de lote não edificado, e considerando que não foi comprovada a existência de despesa excepcional que justifique a retenção fixada nos patamares máximos estabelecidos pela jurisprudência, a redução do percentual a ser retido pela ré para 10% dos valores pagos pelos autores revela-se razoável.

Posto isso, a redução da retenção que faz *jus* a ré é devida, sob pena de configurar o seu enriquecimento sem causa, não havendo que falar em lesão aos arts. 421 e 422 do Código Civil, porquanto não foi comprovada nenhuma situação excepcional que justifique a retenção de 25% dos valores pagos pelos embargados, percentual máximo admitido pela jurisprudência em casos análogos.

Ademais, conquanto a embargante sustente que a taxa de fruição é devida, o v. acórdão foi suficientemente claro a respeito da impossibilidade de se cobrar a referida taxa quando o imóvel não é edificado, ou seja, quando a sua ocupação pelo comprador não é possível.

Sem prejuízo do quanto já exposto, merece destaque, ainda, que o magistrado não é obrigado a versar sobre todas as alegações constantes nos autos, quando, por outros elementos do processo, já tiver encontrado fundamentos suficientes para amparar a sua decisão, como ocorrido no caso vertente.

Cumpre salientar, outrossim, que não constitui requisito ou pressuposto de um *decisum* a referência aos artigos de lei aplicados ao caso concreto, de tal sorte que não se verificou qualquer violação ou afronta a dispositivos constitucionais, processuais ou a normas especiais, ou ainda a súmulas deste E. TJSP ou de Tribunais Superiores.

De qualquer forma, aplica-se o art. 1.025 do CPC, que consagra o

prequestionamento ficto ou implícito dos embargos de declaração.

Fica advertida a parte embargante que a oposição de novos embargos de declaração para rediscutir a matéria já suficientemente decidida nos autos a sujeitará à multa processual prevista no artigo 1.026, § 2º, do CPC.

Ante o exposto, **rejeito** os embargos de declaração.

CARLOS DIAS MOTTA
Relator