



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000388291

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1001324-22.2022.8.26.0233/50000, da Comarca de Ibaté, em que é embargante ELISANGELA APARECIDA SILVA FERNANDES, é embargado SETPAR 99 EMPREEENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 3ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Acolheram os embargos. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores JOÃO PAZINE NETO (Presidente) E DONEGÁ MORANDINI.

São Paulo, 23 de abril de 2025.

MARIO CHIUVITE JUNIOR

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Embargos de Declaração: 1001324-22.2022.8.26.0233/50000

Embargante/Embargado: ELISANGELA APARECIDA SILVA FERNANDES

Embargado/ Embargante: SETPAR 99 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Comarca: Comarca: Ibaté Vara Única

Juiz prolator: MARCELO LUIZ SEIXAS CABRAL

VOTO 7309

EMENTA: EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO CONFIGURADA. REDISTRIBUIÇÃO DO ÔNUS SUCUMBENCIAL. FIXAÇÃO DE HONORÁRIOS AUTÔNOMOS NA RECONVENÇÃO. INTEGRAÇÃO DO JULGADO COM EFEITOS MODIFICATIVOS. ACOLHIMENTO.

I – Caso em Exame

Embargos de declaração opostos por Elisangela Aparecida Silva Fernandes contra o acórdão de fls. 452/462, que deu provimento parcial aos recursos de apelação interpostos por ambas as partes, nos autos de ação de rescisão contratual cumulada com reintegração de posse e reconvenção, para afastar a cobrança da taxa de fruição, manter a cláusula de retenção de 25% dos valores pagos e corrigir erro material no valor da indenização devida pelas benfeitorias, fixando-a em R\$ 221.221,95. Nos embargos, a parte embargante pleiteia: (i) o reconhecimento da omissão quanto à necessidade de redistribuição do ônus da sucumbência na ação principal, diante da sucumbência recíproca evidenciada após o julgamento das apelações; e (ii) a fixação de honorários advocatícios sucumbenciais autônomos na reconvenção, em razão de sua parcial procedência, com acolhimento dos pedidos de maior relevância econômica.

II – Questão em discussão

2. Verificar: a) a existência de omissão quanto à redistribuição do ônus sucumbencial na ação principal, à luz do resultado do julgamento recursal; b) a omissão relativa à fixação de honorários advocatícios sucumbenciais autônomos na reconvenção, diante de sua natureza autônoma e da procedência parcial reconhecida no acórdão embargado.

III – Razões de decidir

3. Constatada a ocorrência das omissões alegadas. A modificação parcial do julgado em sede recursal impõe a revisão da sucumbência, nos termos do art. 86 do CPC.

4. Igualmente, a procedência parcial da reconvenção, com



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

acolhimento dos pedidos de maior relevância econômica, notadamente a indenização por benfeitorias e o afastamento da taxa de fruição, autoriza a fixação de honorários advocatícios autônomos, nos moldes do art. 85, §14, do CPC e da jurisprudência do E. STJ, dada a natureza autônoma da reconvenção (CPC, art. 292, VI).

IV – Dispositivo e tese de julgamento

5. Embargos acolhidos para: (i) reconhecer a sucumbência recíproca na ação principal, com rateio igualitário das custas e honorários, ressalvada a gratuidade da embargante; (ii) fixar honorários advocatícios sucumbenciais autônomos na reconvenção, em 10% sobre o valor da condenação de R\$ 221.221,95, a serem suportados integralmente pela SETPAR 99 Empreendimentos Imobiliários Ltda., autora da ação principal e reconvinda na reconvenção.

Tese de julgamento:

1. A modificação parcial do resultado da apelação exige a readequação da sucumbência nos termos do art. 86 do CPC.
2. A procedência parcial da reconvenção, com acolhimento dos pedidos principais, autoriza a fixação de honorários advocatícios autônomos, nos moldes do art. 85, §14, do CPC.

V – Legislação e jurisprudência citadas

CPC, arts. 85, §§2º e 14; 86; 98, §3º; 292, VI

STJ, AgInt no AREsp 1.109.022/SP, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, DJe 02/05/2019

STJ, AgInt no REsp 1.361.921/MG, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, DJe 23/06/2016

STJ, AgRg no AREsp 807.880/DF, Rel. Min. Raul Araújo, DJe 19/04/2016

Vistos.

Trata-se de embargos de declaração opostos por ELISANGELA APARECIDA SILVA FERNANDES (fls. 01/05), contra o v. acórdão de fls. 452/462, que deu provimento parcial aos recursos de apelação interpostos por ambas as partes, nos autos da ação de rescisão contratual cumulada com reintegração de posse, bem como reconvenção, que assim restou ementado, *in verbis*:

EMENTA: APELAÇÃO. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO FUNDADA NA INADIMPLÊNCIA DA COMPRADORA. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. TAXA DE FRUIÇÃO. COBRANÇA INDEVIDA PARA LOTE DE TERRENO NÃO EDIFICADO. ENTENDIMENTO CONSOLIDADO PELO C. STJ. TAXA DE RETENÇÃO DEVIDA. ERRO MATERIAL NO CÁLCULO DA INDENIZAÇÃO. SENTENÇA REFORMADA EM PARTE. RECURSOS PARCIALMENTE PROVIDOS.

I. Caso em Exame

Recursos de apelação interpostos contra sentença que declarou rescindido o contrato de compra e venda de imóvel, determinando restituições e indenizações entre as partes. A sentença condenou a requerente-vendedora a restituir 75% do montante pago pela ré-adquirente e a pagar indenização por acessões realizadas no imóvel. Além disso, condenou a requerida-adquirente a indenizar pelo período de ocupação indevida. A vendedora busca alterar o *decisum*, pretendendo afastar a limitação do valor da indenização pela indisponibilidade do imóvel, bem como modificar o percentual da indenização e da taxa de fruição. Por sua vez, a adquirente busca a reforma parcial do julgado para afastar a cobrança da taxa de fruição e alterar o percentual da taxa de retenção, para que incida sobre os valores efetivamente pagos.

II. Questão em Discussão

2. Consiste em se aferir sobre: (i) incidência e base de cálculo da taxa de fruição; (ii) limitação da indenização a 50% do montante pago; (iii) percentual de retenção dos valores pagos; (iv) afastamento da taxa de ocupação; (v) termo inicial da taxa de fruição; (vi) correção de erro material no cálculo pericial.

III. Razões de Decidir

3. A taxa de fruição é indevida, pois o contrato envolveu lote não edificado. A superveniência de construção, com recursos próprios do comprador, não tem o condão de descaracterizar o objeto do contrato, conforme recente jurisprudência do Colendo STJ.

4. A retenção de 25% dos valores pagos é adequada, considerando as particularidades do contrato e a jurisprudência que admite retenção entre 10% e 25%.

5. A correção do erro material no cálculo pericial é necessária, fixando-se a indenização devida pela autora no montante de R\$ 221.221,95.

IV. Dispositivo e Tese

5. Dá-se parcial provimento aos recursos.

Tese de julgamento: 1. A taxa de fruição não é devida

para os casos em que a comercialização foi de lote de terreno, o que não se altera com a posterior edificação pelo comprador. 2. A retenção de 25% dos valores pagos é razoável e compatível com a jurisprudência. 3. Correção de erro material no cálculo pericial é procedente. 4. Honorários advocatícios não majorados, diante do provimento parcial dos recursos manejados, conforme o decidido pelo Colendo Superior Tribunal de Justiça, sob o rito dos recursos repetitivos (Tema 1.059).

Legislação Citada:

Lei 6.766/79, art. 32-A; CPC, art. 85, § 11.

Jurisprudência Citada:

STJ, AgInt no REsp nº 1.361.921/MG, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, j. 23/06/2016; STJ, AgRg no AREsp nº 807.880/DF, Rel. Min. Raul Araújo, j. 19/04/2016.

A embargante sustenta a ocorrência de duas omissões no julgado. A primeira refere-se à ausência de manifestação quanto à redistribuição do ônus sucumbencial na ação principal, à luz do resultado recursal. A segunda, à inexistência de apreciação do pedido de fixação de honorários advocatícios sucumbenciais autônomos na reconvenção, formulado de maneira expressa em suas razões de apelação.

Pretende, assim, o acolhimento dos embargos para sanar os vícios apontados (fls. 01/05).

É o breve relatório.

Recebo os embargos de declaração, porquanto tempestivos, acolhendo-os para sanar as omissões e integrar o julgado.

Com efeito, o acórdão reformou parcialmente a sentença para, entre outros pontos, afastar a cobrança da taxa de fruição em desfavor da ré e corrigir erro material no valor da indenização pelas benfeitorias realizadas no imóvel, elevando-o de R\$ 215.941,29 para R\$ 221.221,95, a pedido da embargante, mantendo, ainda, a cláusula penal de retenção de 25% dos valores pagos, postulada pela empresa-autora.

Diante desse desfecho, verifica-se que ambas as partes obtiveram êxito parcial em suas pretensões recursais, o que caracteriza, nos termos do artigo 86, caput, do Código de Processo Civil, hipótese de sucumbência recíproca, impondo-se o redimensionamento da distribuição das despesas processuais e dos honorários advocatícios.

Não obstante, o acórdão limitou-se a manter a condenação exclusiva da ré, ora embargante, ao pagamento das custas e dos honorários, sem reexaminar o tema à luz da nova conformação decisória, o que configura omissão, passível de suprimimento por meio da via eleita.

A jurisprudência é pacífica ao reconhecer que, havendo modificação do resultado da demanda em sede recursal, impõe-se a reapreciação da sucumbência para ajustá-la à nova distribuição dos ônus processuais, sob pena de descompasso entre o conteúdo da decisão e seus efeitos práticos.

De igual modo, verifica-se omissão no tocante ao pedido formulado em sede de apelação para que fossem fixados honorários advocatícios autônomos relativos à reconvenção.

Ora, ainda que o acórdão tenha mantido a condenação da autora à indenização pelas benfeitorias realizadas no imóvel, elevando o valor da condenação a R\$ 221.221,95, não houve qualquer manifestação sobre a natureza autônoma da reconvenção e a consequente fixação de honorários específicos.

Como é sabido, estabelece o artigo 292, inciso VI, do Código de Processo Civil, que a reconvenção configura pedido contraposto de natureza autônoma. Sua procedência, ainda que parcial, autoriza a fixação de verba honorária própria, conforme reiterada jurisprudência do Egrégio Superior Tribunal de Justiça:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE. IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO PRINCIPAL . RECONVENÇÃO. AÇÃO AUTÔNOMA. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. CABIMENTO . AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. 1. Após apresentada, a reconvenção passa a ser autônoma em relação à ação originária, de forma que o julgamento improcedente do pedido na ação principal não conduz automaticamente à perda do interesse de agir da reconvenção. 2 . **"Os honorários na reconvenção são independentes daqueles fixados na ação principal, independentes, inclusive, do resultado e da sucumbência desta"** (AgInt no AREsp 1.109.022/SP, Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Quarta Turma, julgado em 29/4/2019, DJe de 2/5/2019). **g.n.**

Assim, a omissão identificada deve ser sanada para o fim de fixar honorários sucumbenciais autônomos relativos à reconvenção.

Para a adequada fixação dos ônus sucumbenciais na reconvenção, impõe-se a análise do grau de êxito obtido pela parte reconvinte, à luz dos pedidos por ela formulados e do desfecho da controvérsia.

A reconvenção deduzida compreendeu um conjunto de pedidos voltados essencialmente à restituição de valores pagos, com limitação dos descontos aplicáveis, à indenização por benfeitorias/acessões e à regulação do eventual pagamento de taxa de fruição, além da condenação da autora ao pagamento de custas e honorários.

De forma objetiva, colhe-se da reconvenção a seguinte sistematização: (i) Pedido de restituição integral dos valores pagos, inclusive arras, com correção monetária desde o desembolso, juros a partir do trânsito em julgado e dedução limitada a eventuais despesas comprovadas, IPTU e taxa de ocupação proporcional; (ii) Alternativamente, que a restituição seja feita em parcela única, conforme súmula 2 do TJSP; (iii) Que os descontos aplicados não ultrapassem os limites legais previstos no CDC, vedando-se a perda integral; (iv) Pedido de indenização e retenção pelas benfeitorias e acessões realizadas no imóvel, com apuração por perícia; (v) Afastamento da taxa de fruição ou, subsidiariamente, sua limitação a valor venal e incidência parcial; (vi) Condenação da autora/reconvinda ao pagamento das custas e honorários (fls. 57/78)

Do exame da sentença e do acórdão, verifica-se que o pedido de indenização pelas benfeitorias foi acolhido, com fixação inicial do valor em R\$ 215.941,29 e posterior correção no acórdão para R\$ 221.221,95, a partir da análise do laudo pericial.

O pedido de afastamento da taxa de fruição foi igualmente acolhido no julgamento da apelação, com base em entendimento consolidado do Superior Tribunal de Justiça.

Por outro lado, os pedidos de restituição integral dos valores pagos, de exclusão da cláusula penal, de parcela única, de limitação dos

descontos e valores de fruição, bem como de abatimentos específicos, não foram acolhidos ou restaram prejudicados pela manutenção da cláusula de retenção de 25%.

Dessa forma, constata-se que a reconvinte obteve acolhimento substancial de seus pedidos principais e de maior repercussão econômica, notadamente os relativos à indenização pelas acessões e ao afastamento da taxa de fruição, sendo vencida em aspectos acessórios ou alternativos da reconvenção.

Nos termos do artigo 85, §§ 2º e 14, do CPC, e segundo orientação jurisprudencial consolidada, deve a parte reconvinda suportar os ônus da sucumbência da reconvenção, sempre que vencida de forma significativa, ainda que não integral.

A parte reconvinte, por sua vez, não responde por qualquer verba de sucumbência na reconvenção, ante o seu êxito predominante.

Assim, condena-se a parte reconvinda, SETPAR 99 Empreendimentos Imobiliários Ltda., ao pagamento dos honorários advocatícios sucumbenciais da reconvenção, fixados no percentual de 10% sobre o valor da condenação de R\$ 221.221,95, nos termos do artigo 85 do Código de Processo Civil.

Do exposto, pelo meu voto, ACOLHEM-SE OS EMBARGOS DECLARATÓRIOS para sanar as omissões verificadas e integrar o julgado, nos seguintes termos: a) reconhecer a sucumbência recíproca na ação principal, determinando o rateio igualitário das despesas processuais e dos honorários advocatícios entre as partes, ressalvado o benefício da gratuidade da justiça concedido à embargante e b) fixar os honorários advocatícios sucumbenciais autônomos na reconvenção, no percentual de 10% sobre o valor da condenação de R\$ 221.221,95, a serem suportados integralmente pela SETPAR 99 Empreendimentos Imobiliários Ltda., autora da ação principal e reconvinda na reconvenção.

MARIO CHIUVITE JUNIOR

Relator