



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000388284

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1012598-67.2022.8.26.0011/50000, da Comarca de São Paulo, em que é embargante LEGACY INCORPORADORA LTDA, são embargados ALEXANDRE LOPES NUNES, FERNANDA PAULA DE OLIVEIRA, CENTRAL PARK URBANISMO E ADMINISTRAÇÃO LTDA., PEDRO LOPES ARNÁ - EPP e CENTRAL PARK EMPREENDIMENTOS 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: **Julgaram prejudicado o recurso. 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 CHIUHITE JUNIOR

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO Nº: 1012598-67.2022.8.26.0011/50000

EMBARGANTE: LEGACY INCORPORADORA LTDA

EMBARGADOS: ALEXANDRE LOPES NUNES E OUTRO

VOTO Nº 7385

“DIREITO CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. RESCISÃO CONTRATUAL. RECURSO PREJUDICADO. I. Caso em Exame: Embargos de declaração opostos por LEGACY INCORPORADORA LTDA contra acórdão que negou provimento aos recursos de apelação interpostos por ambas as partes em ação de rescisão contratual, restituição de quantias pagas e indenização por danos morais. A embargante alega contradição no acórdão quanto à fixação dos juros moratórios. II. Questão em Discussão: A questão em discussão consiste em verificar a existência de contradição no acórdão embargado, especificamente sobre a fixação dos juros moratórios a partir da citação, em desacordo com a orientação do STJ. III. Razões de Decidir: As partes firmaram acordo para encerrar consensualmente a demanda, requerendo sua homologação por sentença, o que implica renúncia ao direito de recorrer. O acórdão embargado ainda não transitou em julgado, e as providências de homologação e extinção do processo devem ser tomadas no juízo de primeiro grau. IV. Dispositivo e Tese: Recurso prejudicado. Tese de julgamento: 1. A formalização de acordo entre as partes implica renúncia ao direito de recorrer. 2. A homologação do acordo extingue o processo.”. (v. 7385)

Vistos.

Trata-se de embargos de declaração opostos por **LEGACY INCORPORADORA LTDA** em face do V. Acórdão de fls. 508/526, que negou provimento aos recursos de apelação interpostos pela ora embargante e pela parte embargada, nos termos da ementa a seguir reproduzida:

“DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. RESCISÃO CONTRATUAL.

RESTITUIÇÃO DE QUANTIAS PAGAS. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. RECURSOS DESPROVIDOS. I. Caso em Exame: Ação em que se postula a rescisão contratual, restituição de quantias pagas, declaração de nulidade e indenização por danos morais. Alegam os autores que o contrato de compra de lote foi firmado com cláusulas abusivas e que houve dolo das rés na contratação. A r. sentença julgou parcialmente procedentes os pedidos iniciais para: a) declarar rescindido o contrato celebrado entre as partes; b) condenar a ré à devolução de 85% do valor pago pelos autores em decorrência da rescisão do contrato, autorizando a compensação da taxa de fruição prevista no contrato, bem como dos tributos e taxas pendentes referentes ao período da posse, valores a serem apurados na liquidação de sentença; c) condenar a requerida a indenizar os autores pelas benfeitorias realizadas no imóvel, desde que comprovadas, em sede de liquidação e d) declarar inexigíveis as prestações vencidas após a propositura da ação. Recursos interpostos por ambas as partes. A parte autora alega cerceamento de defesa, requerendo a anulação da sentença para a reabertura da fase instrutória e produção das provas solicitadas. No mérito, pleiteia: (i) o afastamento da cobrança da taxa de fruição, sob o argumento de que a rescisão decorreu de culpa da requerida; (ii) subsidiariamente, a fixação de um limite razoável para a referida taxa ou a sua exclusão com a ampliação do percentual de retenção para 20% do total das parcelas pagas; (iii) o reconhecimento de que a posse do imóvel apenas se tornou possível a partir da emissão da Licença de Operação, devendo a taxa de fruição, se mantida, incidir apenas após essa data. A parte requerida, por sua vez, postula a majoração da taxa de retenção de 15% para 20%. II. Questão em Discussão: A questão em discussão consiste em se aferir (i) a validade da taxa de fruição e do percentual de retenção dos valores pagos e (ii) a alegação de cerceamento de defesa pela parte autora. III. Razões de Decidir: Não há cerceamento de defesa, pois a documentação juntada é suficiente para o julgamento. A necessidade de produção de prova não foi evidenciada. A taxa de fruição de 0,5% ao mês é válida, considerando a admissão expressa dos autores quanto à posse e estabelecimento de domicílio no imóvel. Além disso, está em conformidade com as disposições contratuais pactuadas entre as partes e com os precedentes jurisprudenciais que reconhecem sua aplicabilidade em casos análogos. A retenção de 15% dos valores pagos mostra-se proporcional, garantindo equilíbrio entre as partes ao evitar enriquecimento sem causa da vendedora e oneração excessiva

dos compradores. Além disso, está em conformidade com o artigo 413 do Código Civil, que prevê a moderação de cláusulas penais excessivas, assegurando equilíbrio contratual. IV. Dispositivo e Tese: Recursos desprovidos. Sentença mantida. Juros e correção monetária devem ser aplicados conforme o entendimento do Colendo STJ, com juros a partir da citação e correção desde o desembolso. Observação, de ofício, quanto aos juros e à correção monetária da indenização, nos termos da jurisprudência e da legislação vigente. Tese de julgamento: 1. A taxa de fruição é válida e proporcional. 2. A retenção de 15% dos valores pagos é adequada e evita oneração excessiva. Diante do não provimento dos recursos, majora-se a verba honorária devida por ambas as partes para 15% (quinze por cento) sobre o valor atualizado da condenação, nos termos do § 11 do artigo 85 do Código de Processo Civil, ressalvando-se a observância da gratuidade da justiça concedida à parte autora.”. (v. 6579)”

A parte embargante sustenta, em síntese, a existência de contradição no v. acórdão, ao reconhecer a culpa dos compradores pela rescisão contratual (fl. 390) e, simultaneamente, fixar a incidência dos juros moratórios a partir da citação (fls. 524/525). Sustenta que tal entendimento diverge da orientação consolidada do Superior Tribunal de Justiça, segundo a qual, em casos de culpa do credor, os juros de mora devem incidir somente a partir do trânsito em julgado. Diante disso, requer o acolhimento dos embargos de declaração, para que seja sanada a contradição apontada, com a fixação da data de início dos juros moratórios conforme a jurisprudência do STJ.

Desnecessária a intimação da parte embargada, para fins de contrarrazões, dada a possibilidade de imediato julgamento do recurso.

É o breve relatório.

Fundamento e decido.

Conforme exposto na petição de fls. 529/532 dos autos principais, as partes firmaram acordo com o intuito de encerrar consensualmente a demanda, requerendo sua homologação por sentença, nos termos do artigo 487, inciso III, alínea "b", do Código de Processo Civil. Com a formalização da avença,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

presume-se a renúncia recíproca ao direito de recorrer, sendo oportuno ressaltar que o v. acórdão embargado ainda não transitou em julgado.

As providências de homologação da transação entabulada entre as partes, extinção do processo, cumprimento do acordo e arquivamento dos autos deverão ser tomadas junto ao E. Juízo de primeiro grau.

Ante o exposto, julga-se **PREJUDICADO** o recurso.

MARIO CHIUVITE JUNIOR
Relator