



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000390965

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1001416-23.2022.8.26.0581/50000, da Comarca de São Manuel, em que é embargante NOVA CONQUISTA LL- EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, é embargado EDSON ANTONIO VERNINI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 11ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Acolheram parcialmente os embargos de declaração. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores MARCO FÁBIO MORSELLO (Presidente sem voto), WALTER FONSECA E RENATO RANGEL DESINANO.

São Paulo, 23 de abril de 2025.

JOSÉ WILSON GONÇALVES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Embargos de declaração nº 1001416-23.2022.8.26.0581/50000

Embargante: Nova conquista II – Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda

Embargado: Edson Antonio Vernini

Origem: São Manuel

Juiz de 1ª Instância: Érica Regina Figueiredo

Voto nº. 4.372

ALEGAÇÃO DE OMISSÃO. Em relação à forma de pagamento (valor a ser restituído). Aplicação da Lei nº 13.786/18. Pagamento em 12 vezes. Em relação às taxas administrativas e aos juros. Não ocorrência. Acórdão claro e objetivo. **Embargos parcialmente acolhidos.**

Trata-se de embargos de declaração, tempestivos e opostos pela apelada (ré), em face de acórdão que deu parcial provimento ao recurso do autor.

A ementa está assim redigida:

AÇÃO DECLARATÓRIA DE RESCISÃO CONTRATUAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA C/C RESTITUIÇÃO DA QUANTIA PAGA. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. RECURSO DO AUTOR. Rescisão contratual não controvertida. Controvérsia que se resume ao valor da retenção. Contrato estipulando 25% em caso de rescisão fundada em inadimplemento. Percentual aceito pelo STJ. Sentença reformada para declarar a rescisão do contrato e, na restituição das quantias pagas, autorizar a dedução de 25%. Recurso parcialmente provido, redefinindo-se os encargos de sucumbência, proporcionalmente à derrota de cada parte.

Alega a embargante que o acórdão padece de omissão em relação: a) a forma de devolução dos valores pagos, tendo em vista que em contrarrazões a embargante requereu a devolução parcelada; b) A incidência de taxas administrativas e demais custos operacionais, que devem ser compensados pela retenção de percentual

razoável dos valores pagos; e c) Os juros e correção monetária aplicáveis, uma vez que a embargante questionou a incidência de juros desde a data de cada pagamento, defendendo a aplicação somente a partir do trânsito em julgado. Requer o provimento do recurso para sanar as omissões apontadas.

Fls. 4: Despacho determinando a intimação da parte embargada.

Fls. 7-10: Manifestação da embargada. Afirma que a questão da devolução dos valores já foi definida por esta Câmara, que determinou a restituição em parcela única, inexistindo omissão quanto a esse ponto.

No que tange às taxas administrativas, sustenta que estas já estão compreendidas no percentual máximo fixado, razão pela qual conclui-se que os encargos já se encontram incluídos no valor retido, conforme expressamente mencionado no acórdão.

Quanto aos juros e à correção monetária, a matéria foi devidamente enfrentada no acórdão, devendo este ser mantido em todos os seus termos, visto que a pretensão da embargante é, em verdade, a modificação do julgado para obter benefício na atualização do débito.

É o relatório.

Passo a votar.

Embora o acórdão embargado tenha sido julgado em sessão telepresencial, os embargos declaratórios não admitem sustentação oral, nos termos do art. 146, § 4º do RITJSP e do art. 937 do CPC; portanto, não haverá prejuízo decorrente de seu julgamento em sessão virtual.

Preceitua o art. 2º da Res. 903/2023, deste TJSP: "Será realizado o julgamento virtual quando incabível a sustentação oral, salvo se for promovido destaque para julgamento em sessão presencial, ou telepresencial, por integrante da turma julgadora, facultando-se aos interessados a apresentação de memoriais, em até 5 dias úteis, após a distribuição do recurso ao relator".

Sobreleva acrescentar, por oportuno, que o julgador deve, entre outros, zelar pela celeridade processual e pela eficiência do serviço judicial, e o julgamento

virtual é célere e eficiente, pois não depende de agendamento de sessão e não carece, absolutamente, da qualidade esperada com relação qualquer julgamento, tomando-se em conta, criteriosamente, as razões do recurso, as quais constituem, verdadeiramente, os elementos válidos para o julgamento, em respeito ao efetivo contraditório.

Em relação à forma de pagamento, assiste razão ao embargante, tratando-se, essencialmente, de omissão, que será sanada.

Tendo em vista que o contrato foi celebrado após a entrada em vigor da Lei do Distrato (Lei nº 13.786/18), quanto à forma de pagamento, será aplicado o art. 32-A, § 1º:

Art.32-A. Em caso de resolução contratual por fato imputado ao adquirente, respeitado o disposto no § 2º deste artigo, deverão ser restituídos 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 os seguintes itens:(...)

§ 1º O pagamento da restituição ocorrerá em até 12 (doze) parcelas mensais, com início 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.

Com relação aos demais pontos, o acórdão foi claro ao estabelecer o dever de restituição das quantias pagas pelo autor, com a dedução de 25%, além de definir os critérios de atualização monetária, não havendo que se falar em omissão. Especificamente, mencionou que: "Os valores a serem restituídos serão corrigidos pelo IPCA, desde cada desembolso, e acrescidos de juros de mora pela Selic, contados da citação. A propósito de juros e correção monetária, remete-se aos arts. 389 e 406 do Código Civil, com a redação dada pela Lei nº 14.905/2024.".



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ante o exposto, **ACOLHEM-SE parcialmente os embargos**, tão somente para corrigir a omissão apontada.

JOSÉ WILSON GONÇALVES
RELATOR