



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000404770

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1002276-76.2024.8.26.0347/50000, da Comarca de Matão, em que é embargante EMAIS URBANISMO DOBRADA 178 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, é embargado WELLINGTON LUCAS MOREIRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 3ª 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 JOÃO PAZINE NETO (Presidente) E DONEGÁ MORANDINI.

São Paulo, 28 de abril de 2025.

MARIO CHIUVITE JUNIOR

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Embargos de Declaração: 1002276-76.2024.8.26.0347/50000

Embargante: Emais Urbanismo Dobrada 178 Empreendimentos Imobiliários Ltda

Embargado: Wellington Lucas Moreira

Comarca: Matão 2ª Vara Cível

Juíza prolatora: ANA TERESA RAMOS MARQUES NISHIURA OTUSKI

VOTO Nº 7451

EMENTA – EMBARGOS DE DECLARAÇÃO – APELAÇÃO CÍVEL – RESCISÃO CONTRATUAL – DEVOLUÇÃO DE VALORES – CLÁUSULA PENAL – APLICABILIDADE DO ARTIGO 32-A DA LEI Nº 6.766/79 – PEDIDO DE PREQUESTIONAMENTO – OMISSÃO PARCIAL CONFIGURADA – ACLARAMENTO SEM EFEITOS INFRINGENTES – EMBARGOS PARCIALMENTE ACOLHIDOS.

I – Caso em exame:

Embargos de declaração opostos pela ré contra acórdão que não conheceu de parte do recurso de apelação e, na parte conhecida, negou-lhe provimento, mantendo a sentença que declarou rescindido o contrato de compra e venda de lote, determinando a restituição de 75% dos valores pagos, em parcela única, com dedução de tributos, taxas, tarifas, penalidades e juros contratuais. A embargante pleiteia: (i) reconhecimento da omissão quanto à aplicabilidade da Lei nº 13.786/2018, notadamente o artigo 32-A da Lei nº 6.766/79; (ii) afastamento da referência ao artigo 67-A da Lei nº 4.591/64, por entender inaplicável ao contrato de loteamento; (iii) pronunciamento expresse com fins de prequestionamento (Súmulas 282 e 356 do STF; 211 do STJ).

II – Questão em discussão:

2. Verificar a existência de omissão ou contradição no acórdão quanto à aplicação do artigo 32-A da Lei nº 6.766/79, diante da natureza do contrato (compra e venda de lote urbano) celebrado com loteadora após a vigência da Lei nº 13.786/2018, e o possível cabimento da cláusula penal de 10% sobre o valor do contrato, nos limites legais, inclusive para fins de prequestionamento.

III – Razões de decidir:

3. Configurada omissão parcial quanto à análise expressa da aplicabilidade do artigo 32-A da Lei nº 6.766/79, o que impõe a complementação do julgado, sem alteração do

resultado.

4. Embora o acórdão tenha afastado a cláusula penal de 10% do valor atualizado do contrato com base na legislação consumerista e na desproporcionalidade da penalidade imposta ao consumidor, não houve menção explícita ao referido dispositivo legal, o que justifica o acolhimento dos embargos para prequestionamento.

5. A norma invocada (art. 32-A da Lei nº 6.766/79) não prevalece automaticamente frente à principiologia do Código de Defesa do Consumidor e ao princípio da função social do contrato, sendo válida sua mitigação nos termos dos artigos 6º, V; 46; 51, IV e §1º, II, do CDC, e art. 424 do Código Civil.

6. O afastamento da penalidade de 10% sobre o valor do contrato e a fixação da restituição em 75% dos valores efetivamente pagos encontra respaldo na jurisprudência consolidada deste E. TJSP e no enunciado da Súmula nº 1.

7. Não se acolhe o pedido de reapreciação do mérito nem se identificam contradições, sendo incabíveis os efeitos infringentes.

IV – Dispositivo e Tese:

8. Embargos de declaração parcialmente acolhidos, sem efeitos modificativos, exclusivamente para sanar omissão e prequestionar expressamente o artigo 32-A da Lei nº 6.766/79, conforme requerido pela embargante.

Tese firmada:

1. A cláusula penal prevista no artigo 32-A da Lei nº 6.766/79, ainda que aplicável a contratos firmados com loteadora após a vigência da Lei nº 13.786/2018, pode ser mitigada nas hipóteses em que sua incidência resultar em penalidade desproporcional e excessivamente onerosa ao consumidor, com base na legislação protetiva do CDC e nos princípios da boa-fé objetiva e função social do contrato.

2. A omissão quanto à menção expressa ao referido dispositivo autoriza o acolhimento parcial dos embargos exclusivamente para fins de prequestionamento.

Legislação citada:

Código de Defesa do Consumidor: arts. 6º, V, 46, 51, IV e §1º, II

Código Civil: art. 424

Código de Processo Civil: art. 1.022

Lei nº 6.766/79: art. 32-A (incluído pela Lei nº 13.786/2018)

Súmulas 282 e 356 do STF, 211 do STJ

Súmula nº 1 do TJSP

Vistos.

Trata-se de embargos de declaração opostos por P EMAIS



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

URBANISMO DOBRADA 178 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
em face do acórdão de fls. 183/202, que assim restou ementado, *in verbis*:

Ementa: APELAÇÃO CÍVEL – COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL – RESCISÃO CONTRATUAL PROPOSTA PELO COMPRADOR – DEVOLUÇÃO DE VALORES PAGOS – CLÁUSULA PENAL – RETENÇÃO DE PERCENTUAL – COMISSÃO DE CORRETAGEM – PARCELAMENTO – JUROS DE MORA – MAJORAÇÃO DE HONORÁRIOS – RECURSO PARCIALMENTE CONHECIDO E, NA PARTE CONHECIDA, NÃO PROVIDO.

I. Caso em exame

1. Recurso de apelação interposto contra sentença que, em ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores, julgou parcialmente procedentes os pedidos formulados pelo comprador, condenando a empresa-ré a restituir 75% dos valores efetivamente pagos (incluindo as arras), excetuando-se os montantes desembolsados a título de juros, penalidades, IPTU, taxas e tarifas incidentes sobre o imóvel, acrescidos de correção monetária pela TPTJ desde o desembolso e juros de mora legais a partir do trânsito em julgado da sentença. A empresa-ré pretende a reforma parcial do julgado para obter a retenção de 10% sobre o valor do contrato, o abatimento dos valores pagos a título de corretagem, o desconto de tributos e taxas sobre o quantum a ser restituído, bem como a incidência dos juros apenas a partir do trânsito em julgado e o parcelamento dos valores a serem devolvidos ao autor.

II. Questão em discussão

2. A controvérsia recursal consiste na análise dos seguintes pontos: (i) aplicação da retenção de 10% sobre o valor do contrato; (ii) desconto do quantum pago a título de corretagem e tributos; (iii) parcelamento do montante a ser restituído e (iv) condenação do autor aos ônus sucumbenciais.

III. Razões de decidir

3. Não se conhece de parte do recurso quanto ao abatimento dos tributos incidentes sobre o imóvel, uma vez que na sentença expressamente constou que do montante devido a título de restituição ao requerente estão excluídos aqueles “relativos a tributos e tarifas incidentes sobre o imóvel” (fls. 142).

3.1. Igualmente não se conhece da irresignação recursal relativa à incidência dos juros de mora, tendo em vista que da parte dispositiva da sentença extrai-se: “O valor a ser devolvido deverá ser acrescido de correção monetária pela TPTJ desde o desembolso e juros de mora legais desde o trânsito em julgado da sentença” (fls. 143).

Dessa forma, sendo vedado o conhecimento de questões já decididas, à

luz do disposto no artigo 506 do Código de Processo Civil, não se conhece do recurso no que concerne à exclusão dos tributos e incidência dos juros de mora a contar do trânsito em julgado.

4. A relação jurídica entre as partes é de consumo, aplicando-se ao caso o Código de Defesa do Consumidor, o qual prevê a inversão do ônus da prova em favor do consumidor.

5. A cláusula penal que prevê a retenção de 10% sobre o valor atualizado do contrato é excessivamente onerosa e desproporcional ao consumidor, afrontando o Código de Defesa do Consumidor.

6. A retenção de 25% sobre os valores efetivamente pagos pelo comprador é compatível com a jurisprudência consolidada.

7. A comissão de corretagem foi assumida integralmente pela vendedora, conforme contrato, devendo ser mantida tal questão conforme o decidido na sentença.

8. A restituição deve ocorrer em parcela única, consoante o entendimento consolidado na Súmula nº 2 do Egrégio TJSP, que assim prevê: “Súmula 2: A devolução das quantias pagas em contrato de compromisso de compra e venda de imóvel deve ser feita de uma só vez, não se sujeitando à forma de parcelamento prevista para a aquisição”.

9. Não se admite o parcelamento dos valores a serem restituídos ao comprador, pois a rescisão contratual extingue o vínculo entre as partes e a devolução deve ocorrer de uma só vez.

IV. Dispositivo e Tese

10. Não se conhece de parte do recurso e, na parte conhecida, nega-se provimento, mantendo-se a sentença de parcial procedência.

11. Honorários advocatícios majorados de 10% para 15% sobre o valor atualizado da condenação, nos termos do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil.

Tese de julgamento:

1. A cláusula penal de 10% sobre o valor atualizado do contrato é excessivamente onerosa e desproporcional, devendo ser ajustada a retenção para 25% sobre os valores efetivamente pagos pelo comprador. 2. A requerida deve restituir ao autor 75% dos valores efetivamente pagos, em parcela única, com juros a partir do trânsito em julgado, descontando-se as taxas e tributos incidentes sobre o imóvel até a desocupação, sem descontar a comissão de corretagem. 3. Honorários advocatícios majorados para 15% sobre o valor atualizado da condenação, nos termos do artigo 85, § 11, do CPC.

Legislação Citada:

Código de Defesa do Consumidor, art. 6º, inciso V.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Lei nº 13.786/2018, art. 32-A.

Código Civil, art. 418.

Código de Processo Civil, art. 85, § 11.

Súmula 02 TJSP.

Jurisprudência Citada:

TJSP, Apelação Cível 1082155-34.2023.8.26.0100, Rel. Donegá Morandini, 3ª Câmara de Direito Privado, j. 10/12/2024.

TJSP, Apelação Cível 1132513-03.2023.8.26.0100, Rel. Viviani Nicolau, 3ª Câmara de Direito Privado, j. 22/10/2024.

TJSP, Apelação Cível 1027914-76.2024.8.26.0100, Rel. Schmitt Corrêa, 3ª Câmara de Direito Privado, j. 22/10/2024.

A embargante sustenta a existência de omissão no acórdão recorrido quanto à aplicação do artigo 32-A da Lei nº 6.766/79, introduzido pela Lei nº 13.786/2018, especialmente por tratar-se de contrato firmado por loteadora, após a vigência da referida norma.

Alega, ainda, que o acórdão fundou-se equivocadamente no artigo 67-A da Lei nº 4.591/64, inaplicável aos contratos de loteamento, e que a ausência de pronunciamento sobre o artigo 32-A caracteriza omissão relevante, a ensejar o acolhimento do presente recurso com fins de prequestionamento, na esteira do entabulado nas Súmulas 282 e 356 do Colendo Supremo Tribunal Federal e 211 do Egrégio Superior Tribunal de Justiça.

Pretende, assim, o acolhimento dos embargos para sanar as omissões apontadas (fls. 01/04).

É o breve relatório.

Recebo os embargos de declaração, porquanto tempestivos, acolhendo-os parcialmente para sanar a omissão, sem efeitos modificativos, tão-somente para esclarecimento e complementação do julgado, nos exatos termos do artigo 1.022, incisos I e II, do Código de Processo Civil.

Como é de trivial sabença, nos termos do artigo 1.022, inciso I, do Código de Processo Civil, cabem embargos de declaração quando a decisão judicial contiver obscuridade, contradição ou omissão sobre ponto que devesse ter

sido expressamente enfrentado.

No caso concreto, razão parcial assiste à embargante quanto à necessidade de enfrentamento mais explícito da questão relativa ao artigo 32-A da Lei nº 6.766/79, que trata dos contratos de aquisição de lotes em loteamentos, inclusive firmados por loteadoras, como no presente caso.

Conquanto o acórdão tenha fundamentado adequadamente a impossibilidade de aplicação automática e irrestrita da cláusula penal contratual de 10% sobre o valor atualizado da avença, com base na legislação consumerista e no princípio da vedação ao enriquecimento sem causa, é certo que a argumentação da embargante quanto à aplicabilidade específica do artigo 32-A da Lei nº 6.766/79, por se tratar de contrato firmado com loteadora em 2023, exige pronunciamento judicial expresse sobre sua incidência.

Ocorre que, conforme bem analisado no corpo do voto, ainda que se admita, em tese, a aplicação do artigo 32-A da Lei nº 6.766/79, a retenção de 10% sobre o valor atualizado do contrato revelou-se, no caso concreto, excessivamente onerosa e desproporcional, à luz da natureza da relação de consumo e do valor total efetivamente pago pelo adquirente (R\$ 15.720,38).

A par disso, a cláusula penal prevista no contrato, ao importar em desconto superior a 50% do total pago (R\$ 8.931,81), foi corretamente mitigada com fundamento nos artigos 6º, V; 46; 51, IV e §1º, II, do Código de Defesa do Consumidor, além do artigo 424 do Código Civil.

Ademais, o acórdão já consignou que a retenção de 25% sobre os valores pagos está alinhada à jurisprudência consolidada da Corte, inclusive com referência à Súmula nº 1 deste Egrégio TJSP, que admite a resolução do contrato por iniciativa do comprador com devolução das quantias pagas, descontadas as despesas administrativas e valores de fruição do imóvel.

Assim, não se verifica omissão quanto à análise do direito aplicável, mas apenas a ausência de menção expressa ao artigo 32-A da Lei nº 6.766/79, o que ora se sana para fins de prequestionamento, registrando-se que o dispositivo legal foi considerado, ainda que implicitamente afastado, em razão da abusividade da penalidade contratual imposta, à luz das normas protetivas do consumidor e da proporcionalidade que rege o sistema de cláusulas penais.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Dessa forma, **acolhem-se parcialmente os embargos de declaração**, para prequestionar expressamente o artigo 32-A da Lei nº 6.766/79, sem, contudo, atribuir-lhes efeitos modificativos, porquanto mantido o mérito do julgamento recursal que rejeitou a cláusula penal de 10% e confirmou a restituição de 75% dos valores pagos.

Do exposto, pelo meu voto, ACOLHEM-SE PARCIALMENTE OS EMBARGOS DECLARATÓRIOS, tão-somente para acrescer ao v. acórdão o prequestionamento expresso do artigo 32-A da Lei nº 6.766/79, sem, contudo, alterar o resultado do julgamento.

MARIO CHIUVITE JUNIOR

Relator