



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000411399**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1002370-43.2024.8.26.0082/50000, da Comarca de Boituva, em que é embargante VERCELLINO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, são embargados ELISEU JOSÉ DE LIMA e ANDRESSA HENRIQUE DE OLIVEIRA LIMA.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 36ª 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 LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente) E MILTON CARVALHO.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

**WALTER EXNER**

**Relator(a)**

Assinatura Eletrônica

**Embargos de Declaração nº 1002370-43.2024.8.26.0082/50000.**

**Embargante:** Vercellino Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda.

**Embargados:** Andressa Henrique de Oliveira Lima e Eliseu José de Lima.

**Ação:** Declaratória c.c. indenização.

**Comarca:** Boituva - 1ª Vara.

**Voto nº 41.604**

Embargos de Declaração. Inocorrência das hipóteses do artigo 1.022 do CPC. Acórdão que apreciou todas as questões submetidas a julgamento. Mero inconformismo com o resultado obtido que revela o nítido caráter infringente. Embargos rejeitados.

Vistos.

Trata-se de embargos de declaração opostos contra o acórdão de fls. 243/251 que deu parcial provimento ao recurso.

Embarga a parte apelante alegando, em suma, que o artigo 32-A da Lei 6.766/79 possibilitou a retenção de 10% do valor atualizado contrato, sendo que os 20% dos valores pagos são insuficientes para cobrir as despesas da comercialização do lote. Alega a necessidade de condenação ao pagamento da taxa de fruição desde a assinatura até o desfazimento do contrato. Requer o prequestionamento da matéria.

**É o relatório.**

Com efeito, o acórdão foi claro ao não dispor que *“a hipótese de rescisão motivada pela parte compradora, afigura-se razoável a retenção de 20% do montante pago, percentual suficiente para contemplar os descontos previstos no contrato, com a reparação adequada dos prejuízos sofridos com o desfazimento do negócio, o que compreendia as anunciadas despesas administrativas suportadas, decorrentes da comercialização da unidade, e afastando-se as abusividades nele contidas, de acordo com jurisprudência deste Tribunal, e em consonância com o entendimento do E. STJ, segundo o qual: “A jurisprudência desta Corte tem considerado razoável, em resolução de contrato de compra e venda de imóvel por culpa do comprador, que o percentual de retenção, pelo vendedor, de parte das prestações pagas, seja arbitrado entre 10% e 25%, conforme as circunstâncias de cada caso, avaliando-se os prejuízos suportados.” (AgInt nos EDcl no AREsp 1337449 / GO; Rel. Min. Marco Buzzi; Quarta Turma; j. em 13.11.2018), consignando-se que o imóvel poderá ser novamente comercializado pela ré pelo valor atualizado de mercado, não restando suficientemente justificada a pretensão de majoração do percentual fixado em primeira instância”*. Quanto ao pedido indenizatório pela fruição do bem, melhor sorte não assiste à apelante, visto que se trata de um lote sem edificações, tornando impossível a utilização pelo promissário comprador, conforme já decidiu este E. Tribunal em casos análogos”.

Cumprе observar que a pretensão de

aplicação da multa contratual equivalente a 10% do valor atualizado do negócio jurídico resta inviável no caso em tela, vez que tal penalidade configuraria a perda de praticamente todo o valor pago pela autora (fls. 03), prática vedada pelo art. 53 do CDC.

Sublinha-se a desnecessidade de menção expressa de toda a matéria alegada em sede recursal, vez que fora tratada implicitamente por incompatibilidade com os fundamentos expostos.

Desse modo, não havendo qualquer vício a ser sanado, é de rigor a manutenção do acórdão prolatado, em todos os seus termos.

Como se vê, fica claro que, inconformada com a solução dada pela Turma Julgadora, pretende a embargante imprimir caráter infringente aos embargos, não sendo, contudo, pretensão viável no presente caso, eis que não se trata de flagrante nulidade ou correção de simples erro material.

No mais, conquanto pretenda o prequestionamento da matéria, revela-se desnecessário a menção expressa das matérias objeto de recurso, visto que, segundo o artigo 1.025 do CPC/15, consideram-se incluídos no acórdão os elementos que o embargante suscitou para fins de prequestionamento.



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Isto posto, pelo meu voto, **rejeito os embargos de declaração.**

**WALTER EXNER**

**Relator**