

Registro: 2025.0000422069

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1000657-67.2021.8.26.0428/50003, da Comarca de Paulínia, em que são embargantes TERRAS DA ESTÂNCIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e FTA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A, são embargados IVAM SOUZA SILVA e JUCELIA SANTOS SILVA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da Câmara Especial de Presidentes 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 FERNANDO TORRES GARCIA (PRESIDENTE TRIBUNAL DE JUSTIÇA) (Presidente), CAMARGO ARANHA FILHO(PRES. SEÇÃO DE DIREITO CRIMINAL), BERETTA DA SILVEIRA (VICE PRESIDENTE) E TORRES DE CARVALHO(PRES. SEÇÃO DE DIREITO PÚBLICO).

São Paulo, 30 de abril de 2025.

HERALDO DE OLIVEIRA (PRES. SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO)

Relator

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Câmara Especial de Presidentes

VOTO Nº: 69015

Embargos de Declaração Cível Nº: 1000657-67.2021.8.26.0428/50003

COMARCA: Paulínia

Embargtes: Terras da Estância Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Fta

Desenvolvimento Imobiliário S/A

Embargdos: Ivam Souza Silva e Jucelia Santos Silva

Ementa: EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL. RESOLUÇÃO DE CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. CONTRATO SUBMETIDO AO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. TEMA 577 DO E. STJ. AUSÊNCIA DOS PRESSUPOSTOS PREVISTOS NO ART. 1.022 DO CPC. PRETENSÃO MERAMENTE INFRINGENTE. EMBARGOS REJEITADOS.

I. CASO EM EXAME

1. Embargos de Declaração opostos em face de Acórdão que negou provimento a Agravo Interno, mantendo a decisão que negou seguimento a Recurso Especial com fundamento no tema 577 do E. STJ.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão consiste em saber se há omissão acerca da inaplicabilidade do tema repetitivo em questão.

III. RAZÃO DE DECIDIR

3. Instrumento processual que tem incidência, tão só, quanto às inconsistências internas do julgamento, para o fim de completá-las, harmonizá-las, esclarecê-las ou afastar erro material, o que não se verifica no caso concreto.

4. Manifestação clara de inconformismo com o Acórdão que não se resolve por meio de Embargos de Declaração.

IV. DISPOSITIVO

5. Embargos de Declaração rejeitados.

Embargos de Declaração Cível nº:1000657-67.2021.8.26.0428/50003	Voto nº 69015	2/5
--	---------------	-----



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Câmara Especial de Presidentes

Trata-se de **Embargos de Declaração Cível** opostos por Terras da Estância Empreendimentos Imobiliários Ltda. e outro contra o V. Acórdão da Câmara Especial de Presidentes que, em ação de rescisão contratual cumulada com devolução de valores, **NEGOU PROVIMENTO a Agravo Interno**. Alegam, em síntese, que o tema aplicado não guarda relação com o presente caso, apontando a pacificação de entendimento do percentual de retenção em vinte e cinco por cento.

É O RELATÓRIO.

Rejeito os Embargos de Declaração.

É que só são cabíveis caso o Acórdão contenha omissão, obscuridade, contradição ou erro material, do que não se cogita na espécie.

Com efeito, a C. 30ª Câmara de Direito Privado considerou razoável a retenção de 20% (vinte por cento) dos valores pagos pelos compradores, para compensar as despesas operacionais da vendedora (v. fls. 203). Nesse ponto, houve a observância da tese consagrada no Recurso Especial Repetitivo nº 1.300.418/SC, que decidiu pela restituição parcial e imediata dos valores pagos, caso o comprador tenha dado causa ao desfazimento do negócio.

Em relação ao percentual de retenção, como bem

Embargos de Declaração Cível nº:1000657-67.2021.8.26.0428/50003	Voto nº 69015	3/5
--	---------------	-----



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Câmara Especial de Presidentes

indicou a decisão objurgada, o E. Superior Tribunal de Justiça firmou entendimento de que o alienante pode reter entre 10% e 25% dos valores pagos, de modo que apenas condenações em percentuais diversos permitem a admissão do Recurso Especial, o que não ocorreu na hipótese.

Além do mais, as razões do recurso envolvendo o percentual de retenção, buscam a prevalência de tese já rejeitada no julgamento do paradigma repetitivo supramencionado. Nesse sentido, vale citar os seguintes julgados da E. Corte Superior: AREsp nº 787.502/SP, Rel. Min. **Moura Ribeiro**, DJe de 19.10.2015; AgRg no AREsp nº 548.627/SP, Rel. Min. **Assusete Magalhães**, DJe de 9.10.2014; AgRg nos EDcl no AREsp nº 127.350/RS, Rel. Min. **Benedito Gonçalves**, DJe de 30.9.2014; QO no Ag nº 1.154.599/SP, Rel. Min. **Cesar Asfor Rocha**, DJe de 12.5.2011.

De resto, a superação do entendimento sedimentado nos precedentes qualificados pressupõe procedimento de revisão na forma do art. 256-S do Regimento Interno do E. Superior Tribunal de Justiça, não existente por ora.

Os presentes Embargos têm nítida feição infringente. O interessado quer transformar os declaratórios não em meio cabível de integração de possíveis eivas da decisão, mas em recurso que tem por escopo a modificação do entendimento externado pela D. Turma Julgadora a respeito do tema em discussão. Só que os declaratórios não se prestam a essa finalidade.

Embargos de Declaração Cível nº:1000657-67.2021.8.26.0428/50003	Voto nº 69015	4/5
--	---------------	-----



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Câmara Especial de Presidentes

Ante o exposto, **REJEITAM-SE** os embargos de
declaração.

HERALDO DE OLIVEIRA SILVA
Presidente da Seção de Direito Privado

Embargos de Declaração Cível nº:1000657-67.2021.8.26.0428/50003	Voto nº 69015	5/5
--	---------------	-----