

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1002571-46.2022.8.26.0586/50002, da Comarca de São Roque, em que são embargantes MINT INC. INCORPORACOES E PARTICIPACOES LTDA e BELLA MILÃO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO – SPE LTDA, é embargado ANDRE DE CAMPOS.

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, 5 de maio 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: 69061

Embargos de Declaração Cível Nº: 1002571-46.2022.8.26.0586/50002

COMARCA: São Roque

Embargtes: Mint Inc. Incorporacoes e Participacoes Ltda e Bella Milão

Empreendimento Imobiliário – Spe Ltda

Embargado: Andre de Campos

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. ABUSIVIDADE DA CLÁUSULA QUE PREVÊ A RESTITUIÇÃO DE VALORES SOMENTE AO TÉRMINO DA OBRA OU DE FORMA PARCELADA. RESTITUIÇÃO IMEDIATA E INTEGRAL EM CASO DE CULPA EXCLUSIVA DO PROMITENTE VENDEDOR/CONSTRUTOR PELO DESFAZIMENTO DO NEGÓCIO. 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:1002571-46.2022.8.26.0586/50002	Voto nº 69061	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 Mint Inc. Incorporacoes e Participacoes Ltda e outro contra o V. Acórdão da Câmara Especial de Presidentes que, em ação de rescisão contratual cumulada com devolução de quantias pagas, **NEGOU PROVIMENTO a Agravo Interno**. Alega, em síntese, que a decisão padece de omissão no que se refere ao *distinguishing* entre o precedente repetitivo aplicado e o caso em comento, a despeito da taxa de retenção que seria devida, ao passo que não há discussão acerca de eventual parcelamento do valor pago ou devolução após a entrega do imóvel.

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. 6ª Câmara de Direito Privado ressaltou a culpa da embargante na rescisão do contrato de compra e venda, determinando a devolução imediata e integral dos valores pagos pelo promitente comprador, *in verbis*: “Reconhecida a culpa exclusiva da alienante pela resolução do contrato, deve haver, como corretamente determinado na r. sentença, a imediata restituição das parcelas ao adquirente, conforme o disposto

Embargos de Declaração Cível nº:1002571-46.2022.8.26.0586/50002	Voto nº 69061	3/5
--	---------------	-----



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

na Súmula 543 do Superior Tribunal de Justiça”. Confira-se a fls. 306.

Assim, configurada a inadimplência da vendedora, de rigor a restituição imediata e integral das parcelas pagas pela compradora, conforme entendimento exarado no tema 0577 do E. STJ.

Ressalto, ainda, que a Câmara Especial de Presidentes não pode reanalisar as condições fáticas ou provas do processo examinado, sob pena de afronta à Súmula 7 do E. STJ.

De resto, as razões do recurso envolvendo a discussão acerca da taxa de retenção que seria devida buscam a prevalência de tese já rejeitada no julgamento do paradigma repetitivo supramencionado. Nesse sentido: “*Quanto à fundamentação relativa à negativa de prestação jurisdicional, do agravo igualmente não se pode conhecer, por ficar prejudicado. Isso porque a referida inadmissão é relativa ao exame de elementos sobre a correta aplicação do precedente firmado, notadamente sobre a compatibilidade de rito, cuja pretensão recursal de reforma não pode ser apreciada.*” (AREsp nº 2043258/MG, Rel. Min. **Raul Araújo**, DJe de 31.3.2022, g.n.). No mesmo sentido: AgInt no AREsp nº 1929387/SP, Rel. Min. **Marco Aurélio Bellizze**, Terceira Turma, DJe de 17.8.2022; AgInt no AREsp nº 2036404/SP, Rel. Min. **Raul Araújo**, Quarta Turma, DJe de 8.6.2022; AgInt no AREsp nº 1932969/PR, Rel. Min. **Antonio Carlos Ferreira**, Quarta Turma, DJe de 26.5.2022; AgInt no AREsp nº 2008628/ES, Rel. Min. **Marco Buzzi**, Quarta Turma, DJe de

Embargos de Declaração Cível nº:1002571-46.2022.8.26.0586/50002	Voto nº 69061	4/5
--	---------------	-----



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Câmara Especial de Presidentes

13.5.2022; AgInt nos EDcl no AREsp nº 1926303/DF, Rel. Min. **Nancy Andrighi**, Terceira Turma, DJe de 9.12.2021; e AgInt no AREsp nº 1717595/BA, Rel. Min. **Ricardo Villas Boas Cueva**, Terceira Turma, DJe de 18.12.2020.

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.

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

HERALDO DE OLIVEIRA SILVA
Presidente da Seção de Direito Privado

Embargos de Declaração Cível nº:1002571-46.2022.8.26.0586/50002	Voto nº 69061	5/5
--	---------------	-----