



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000436386

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1013755-81.2023.8.26.0127/50001, da Comarca de Carapicuíba, em que são embargantes AST - EMPREENDIMENTO E ADMINISTRADORA DE BENS PROPRIOS LTDA e GFA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, são embargados BRUNO SOUZA OLIVEIRA e FRANCIELE TEIXEIRA DA SILVA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 25ª 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 HUGO CREPALDI (Presidente) E RODOLFO CESAR MILANO.

São Paulo, 6 de maio de 2025.

ANA LUIZA VILLA NOVA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 12.778

Embargos de Declaração nº 1013755-81.2023.8.26.0127/50001

Comarca: Carapicuíba

Embargantes: AST - Empreendimento e Administradora de Bens Próprios Ltda e outro

Embargados: Bruno Souza Oliveira e outro

Juíza: Leila França Carvalho Mussa

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO – Compromisso de compra e venda de lote de terreno urbano – Ação de rescisão contratual com pedido de restituição de valores pagos – Ação julgada procedente em parte – Apelo dos autores provido pelo acórdão ora embargado - Ausência de contradição, omissão, obscuridade ou erro material, conforme previsto no artigo 1.022 do Código de Processo Civil – Não cabimento do efeito infringente almejado – Embargos rejeitados.

Trata-se de embargos de declaração opostos por AST - Empreendimento e Administradora de Bens Próprios Ltda e outro em face do Acórdão de fls. 917/931 desta C. Câmara Julgadora, que por unanimidade de votos deu provimento ao recurso de apelação interposto pelos autores (ora embargados) e negou provimento ao apelo dos réus/embargantes, para julgar parcialmente procedente a ação de rescisão contratual com pedido de restituição de valores pagos (demanda fundada em compromisso de compra e venda de lote de terreno urbano) e declarar rescindido o contrato celebrado entre os litigantes e inexigíveis as parcelas eventualmente em aberto, com a restituição em parcela única de 90% (noventa por cento) do valor efetivamente pago pelos consumidores. Por fim, adequou a distribuição da verba de sucumbência.

Em suas razões, afirmam as embargantes

existir omissão, contradição e obscuridade no Aresto. Dizem que o julgado não se manifestou sobre a incidência do art. 32-A, da Lei Federal nº 6.766/79 no caso, o que era de rigor, porque o contrato foi celebrado após a edição da Lei nº 13.786/18, que inseriu o referido dispositivo na Lei 6.766/79. Aduzem que haveria de ter sido acolhida a preliminar da falta de interesse de agir, porquanto inexistente prova nos autos de que os contratantes notificaram extrajudicialmente a contratada, não tendo sido observado os termos do art. 473 do Código Civil. Alegam, mais, ser devida a taxa de fruição, tal como prevista no instrumento contratual, pois os embargados receberam a posse do terreno, ainda que precária, quando da celebração do compromisso de compra e venda. Pede o acolhimento dos embargos e excepcionais efeitos infringentes.

É o relatório.

Como se sabe, os embargos de declaração não têm por finalidade rediscutir matéria já decidida, mas se destinam a afastar obscuridades, contradições, suprimir eventuais omissões ou corrigir erro material que o julgado impugnado possa apresentar.

Nesse sentido, já decidiu o Superior Tribunal de Justiça:

“EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM AGRAVO INTERNO. DISSOLUÇÃO DE UNIÃO ESTÁVEL. PARTILHA DE BENS. QUEBRA DE SIGILO. INDEFERIMENTO. NÃO

COMPROVAÇÃO DE OCULTAÇÃO. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO A FUNDAMENTO DA DECISÃO DE INADMISSIBILIDADE. NÃO CONHECIMENTO. ART. 932, III, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL/2015. SÚMULA 182/STJ. APLICAÇÃO POR ANALOGIA. ENTENDIMENTO DA CORTE ESPECIAL. OMISSÃO. OBSCURIDADE. CONTRADIÇÃO. INEXISTÊNCIA. ERRO MATERIAL. OCORRÊNCIA. 1. Os embargos de declaração só se prestam a sanar obscuridade, omissão ou contradição porventura existentes no acórdão, não servindo à rediscussão da matéria já julgada no recurso. 2. Embargos de declaração parcialmente acolhidos, sem efeitos modificativos, para correção de erro material.” (EDcl no AgInt no AREsp 1761959/DF, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 31/05/2021, DJe 04/06/2021) (grifei).

No caso, não se vislumbra no julgamento embargado qualquer omissão, contradição, obscuridade ou erro material a serem sanados e sim patente impugnação aos fundamentos do julgado.

Trata-se de ação de restituição de rescisão contratual, com pedido de restituição de valores pagos, fundada em compromisso de compra e venda de bem imóvel. De forma clara o Acórdão embargado apontou possível a ruptura do contrato por liberalidade dos contratantes (desistência) porque ninguém é obrigado a permanecer atrelado a nenhuma contratação.

De forma expressa também constou do julgado embargado a aplicabilidade do CDC (Lei nº 8.078/90) à

hipótese, e o dever a restituição dos valores pagos (prestações e arras/sinal) em parcela única, no correspondente ao valor de 90% (noventa por cento) de todos os valores pagos, sendo os 10% (dez por cento) retidos adequados, observado o princípio da proporcionalidade e as despesas suportadas pelas rés (ora embargantes) diante da ruptura antecipada do termo.

Não há de se falar, outrossim, que o julgado desconsiderou que o contrato reproduz o teor do art. 32-A da Lei 6.766/79, ou que fora negada vigência a tal legislação. Certo é que se adotou no Acórdão entendimento jurisprudencial consolidado no Superior Tribunal de Justiça e neste E. Tribunal de Justiça, no sentido de que, mesmo sob a égide do referido dispositivo legal, a retenção de 10% dos valores pagos se mostra suficiente para cobrir custos operacionais e despesas administrativas das embargantes, não sendo cabível, portanto, a cláusula penal incidente sobre o valor do contrato que, a luz das normas protetivas do Código do Consumidor, gera ônus exagerado à parte consumidora.

Ora, por se tratar de relação de consumo, o Acórdão ressaltou que as cláusulas pactuadas com disposição que geram exagerado peso ao consumidor devem ser sopesadas, razão pela qual foi reconhecida a abusividade em disposições redigidas unilateralmente em prejuízo do consumidor, nos termos do artigo 51 do CDC (cf. fl. 925).

Também não há de se falar em omissão

referente à taxa de fruição, uma vez que ausente nos autos comprovação de terem os autores efetivamente usufruído do imóvel, que corresponde a um terreno sem construção, não sendo, por conseguinte, responsáveis pelo pagamento de tais despesas (vinculadas ao uso da propriedade). Logo, tal retenção não restou autorizada.

Em suma, a pretensão recursal foi devidamente analisada, de forma completa, ainda que não se concorde com os fundamentos apresentados, pois foram suficientes à resolução da controvérsia, de modo que não se identifica a ocorrência de nenhum dos vícios que justificaria esclarecimento e a modificação do julgamento.

Reconhece-se, pois, o inequívoco caráter infringente e de manifesto inconformismo, e que sob o pretexto de vícios previstos no artigo 1.022 do CDC, impugna os fundamentos do julgado que não atende os seus pleitos e o desagrada, absolutamente incompatível com a natureza e finalidade dos embargos aclaratórios.

Nesse sentido, já decidiu o Superior Tribunal de Justiça, como se observa do julgado a seguir ementado, “in verbis”:

“VIOLAÇÃO DO ART. 1.022, II, DO CPC/2.015. OMISSÃO NÃO CONFIGURADA. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO DESTINAM-SE A SUPRIR OMISSÃO, OBSCURIDADE OU CONTRADIÇÃO. ÓRGÃO JULGADOS NÃO ESTÃO OBRIGADOS A SE MANIFESTAREM EXPRESSAMENTE SOBRE TODOS OS

DISPOSITIVOS LEGAIS. JURISPRUDÊNCIA DO STJ. OPOSIÇÃO DOS EMBARGOS DECLARATÓRIOS CARACTERIZOU IRRESIGNAÇÃO DA EMBARGANTE DIANTE DE DECISÃO CONTRÁRIA A SEUS INTERESSES. DEVOLUÇÃO DE VALORES PAGOS EM DECORRÊNCIA DE SENTENÇA DEFINITIVA. EXISTÊNCIA DE BOA-FÉ DO RECEBEDOR. JURISPRUDÊNCIA DO STJ. AGRAVO CONHECIDO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

I - Da análise do acórdão, no que tange à indicada violação do art. 1.022, II, do CPC/2015, não se vislumbra a alegação de que o acórdão recorrido não se manifestou acerca de pontos tidos como essenciais para o julgamento da lide.

II - De acordo com a orientação do Superior Tribunal de Justiça, os embargos de declaração destinam-se a suprir eventual omissão, obscuridade ou contradição, não tendo o Órgão Julgador a obrigação de se manifestar expressamente acerca de todas as disposições legais que as partes entendam ser aplicáveis, devendo, é claro, motivar suas decisões, de maneira fundamentada.

III - A oposição dos embargos declaratórios caracterizou, tão somente, a irresignação da embargante diante de decisão contrária a seus interesses, o que não viabiliza o referido recurso.

IV - Conforme decidido no EREsp n. 1.086.154/RS, da relatoria da Ministra Nancy Andrighi, julgado na Corte Especial, não há que se falar em devolução de valores pagos em decorrência de sentença definitiva, haja vista a existência de boa fé do recebedor e da estabilização da expectativa.

V - Conheço do agravo para conhecer em parte do recurso especial e, na parte conhecida, negar-lhe provimento.” (AREsp 1484665/RS, Rel. Ministro FRANCISCO FALCÃO, SEGUNDA TURMA, julgado em 20/04/2021, DJe 03/05/2021)

Ausente, portanto, qualquer lacuna, contradição, obscuridade ou erro material a ser sanado, nos termos previstos no artigo 1.022 do CPC. Os embargos, repita-se, de acordo com referido dispositivo legal, visam simplesmente facilitar a compreensão, a inteligibilidade de sentença ou acórdão a tal ponto maculados por falta de clareza, por obscuridade, contradição ou omissão referente a ponto sobre o qual era imprescindível e oportuna a manifestação judicial, o que não é mesmo o caso dos autos.

Isto posto, **REJEITAM-SE** os embargos de declaração.

ANA LUIZA VILLA NOVA
Relatora