



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000447378

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1045501-64.2023.8.26.0224/50000, da Comarca de Guarulhos, em que é embargante NOVA GRU RESIDENCIAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., é embargada JESSICA DOS SANTOS SILVA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Embargos de declaração parcialmente acolhidos por V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores SALLES ROSSI (Presidente sem voto), CLARA MARIA ARAÚJO XAVIER E BENEDITO ANTONIO OKUNO.

São Paulo, 8 de maio de 2025.

SILVÉRIO DA SILVA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº: 40849

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO: 1045501-64.2023.8.26.0224/50000

**EBGTE: NOVA GRU RESIDENCIAL EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**

EBGDA: JESSICA DOS SANTOS SILVA

PFJ

Embargos de declaração. Alegação de contradição. Acórdão que fixou os lucros cessantes com base no valor do contrato, incluindo corretagem, em referência a decisão de primeiro grau. Sentença que fixou lucros cessantes sobre o valor atualizado do imóvel. Ausência de Apelação da autora. Proibição da reformatio in pejus. Contradição verificada. Lucros cessantes que devem permanecer nos termos da r. sentença, para incidir do valor atualizado do imóvel. Cálculo para aferir o valor do imóvel que deve ser realizado em incidente próprio. Acórdão reformado. Embargos parcialmente acolhido.

Trata-se de embargos de declaração opostos contra o v. acórdão de fls. 318/329, sob o argumento de contradição quanto aos lucros cessantes fixados no acórdão e a referência ao percentual outrora fixado pela r. sentença.

Sustenta o embargante que a base de cálculo dos lucros cessantes não deve considerar o valor do contrato, tampouco os valores de corretagem, mas apenas o valor atualizado do imóvel.

Manifestação do embargado a fls. 7/8 deste incidente.

É o relatório.

O embargo merece ser conhecido e parcialmente acolhido.

Segundo o v. acórdão de fls. 318/329, os lucros

cessantes foram fixados em 0,5% por mês, sob o valor do contrato, inclusive a corretagem, fazendo referência aos termos da r. sentença de fls. 219/231.

Ocorre que a sentença fixou os lucros cessantes sobre o valor atualizado do imóvel, sem mencionar a corretagem ou o interesse na modificação da base de cálculo em voga.

Portanto, considerando o princípio da proibição à *reformatio in pejus*, é o caso de acolher os embargos de declaração, mantendo os lucros cessantes no percentual de 0,5% por mês, a ser calculado **sobre o valor atualizado do imóvel**, a partir da mora (29.06.22) até a efetiva entrega do imóvel (04.09.23).

Já quanto ao valor do imóvel, este deverá ser aferido em incidente próprio, conforme referenciado pela r. sentença.

Diante do exposto, é o caso de conhecer dos embargos de declaração, para dar parcial acolhimento, mantendo os lucros cessantes sobre o valor atualizado do imóvel, o qual será aferido em incidente próprio.

Pelo meu voto, **conheço** dos embargos de declaração e lhes **dou parcial acolhimento** nos termos supra.

SILVÉRIO DA SILVA

Relator