



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000451537

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1006323-95.2023.8.26.0196/50000, da Comarca de Franca, em que é embargante S.P.E. RESORT DO LAGO CALDAS NOVAS LTDA, é embargado ALEXANDRE DONIZETE CINTRA.

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 sem voto), WALTER EXNER E MILTON CARVALHO.

São Paulo, 9 de maio de 2025.

PEDRO BACCARAT
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO Nº 1006323-95.2023/50000

EMBARGANTE: S. P. E. Resort do Lago Caldas Novas

EMBARGADO: Alexandre Donizete Cintra

COMARCA: Franca – 1ª Vara Cível

Embargos de Declaração. Inocorrência de contradição, obscuridade ou omissão no acórdão recorrido. Embargos rejeitados.

VOTO n.º 51.125

Vistos.

São embargos de declaração opostos contra acórdão que, por decisão unânime, negou provimento ao recurso de apelação. A Turma julgadora reconheceu a culpa da Ré pela rescisão do contrato em razão do atraso da entrega do empreendimento, determinando a restituição integral dos valores pagos pelo Autor, além de multa de 10% sobre o valor do contrato.

Embarga a Ré pugnando pela alteração do julgado. Pede a retenção de 20% do valor do contrato para fazer frente às despesas administrativas do projeto, mais o valor da comissão de corretagem. Bate-se contra o pagamento da multa contratual. Prequestiona a matéria.

Recurso tempestivo e
respondido.

É o relatório.

Não há omissão, contradição ou obscuridade no acórdão, antes inconformismo da Embargante com o seu resultado. Segundo o aresto: *“A hipótese é de inadimplemento das obrigações da vendedora, impondo-se a rescisão do contrato por culpa dela que, por isto, fica obrigada a restituição de todas as parcelas pagas, de uma só vez, com incidência de correção monetária desde a data do desembolso e juros de mora de 1% ao mês a partir da citação, como bem assegurou a respeitável sentença.*

Sobre o tema já decidiu o Superior Tribunal de Justiça: 'AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA DOS AUTOS. SÚMULA N. 7 DO STJ. CULPA EXCLUSIVA DO PROMITENTE VENDEDOR. DEVOLUÇÃO DAS PARCELAS PAGAS EM SUA INTEGRALIDADE. COMISSÃO DE CORRETAGEM. SÚMULA N. 83 DO STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. (...) 2. Nas hipóteses em que se tratar de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, por culpa exclusiva do promitente vendedor, a devolução das parcelas

pagas deve ocorrer em sua integralidade, incluindo-se a comissão de corretagem. Incidência da Súmula n. 83 do STJ. 3. Agravo interno desprovido.' (AgInt no AREsp n. 2.151.315/SP, Rel. Ministro João Otávio de Noronha, j. 27/11/2023).

No mais, para a hipótese de inadimplemento das obrigações do contrato, a Cláusula 6 estipula multa ao infrator de 10% sobre o valor da dívida. No caso, o atraso na entrega do imóvel gera prejuízo presumido ao comprador, reputando-se válida a incidência da penalidade de 10%, em atenção à tese firmada pelo Superior Tribunal de Justiça, sob o regime de recurso repetitivo 'Tema 971: “No contrato de adesão firmado entre o comprador e a construtora/incorporadora, havendo previsão de cláusula penal apenas para o inadimplemento do adquirente, deverá ela ser considerada para a fixação da indenização pelo inadimplemento do vendedor. As obrigações heterogêneas (obrigações de fazer e de dar) serão convertidas em dinheiro, por arbitramento judicial' (REsps ns. 1.614.721/DF e 1.631.485/DF).

O fundamento é o princípio da equidade, como esclarece o relator, Ministro Luís Felipe Salomão: “seja por princípios gerais do direito, seja pela principiologia adotada no CDC, ou, ainda, por comezinho imperativo de equidade, mostra-se abusiva a prática de estipular cláusula penal exclusivamente ao consumidor, para a hipótese de mora ou de inadimplemento contratual absoluto,

ficando isento de tal reprimenda o fornecedor em situações de análogo descumprimento da avença. Destarte, prevendo o contrato a incidência de multa para o caso de inadimplemento por parte do consumidor, a mesma multa deverá ser considerada para o arbitramento da indenização devida pelo fornecedor, caso seja deste a mora ou o inadimplemento absoluto”.

Por fim, a Embargante busca com os presentes embargos prequestionar a matéria e conferir efeito infringente ao recurso, o que é inadmissível. Não há obrigatoriedade da Turma Julgadora manifestar-se expressamente sobre todos os dispositivos legais invocados, para efeito de prequestionamento, já que, como cediço, o julgador não está obrigado a responder a cada um dos argumentos trazidos pela parte, sendo suficiente que os tenha em conta no ato de decidir, e de maneira especial os pontos controvertidos essenciais. Nesse sentido, o informativo de jurisprudência do STJ nº 585: *“Mesmo após a vigência do CPC/2015, não cabem embargos de declaração contra decisão que não se pronuncie tão somente sobre argumento incapaz de infirmar a conclusão adotada. Os embargos de declaração, conforme dispõe o art. 1.022 do CPC/2015, destinam-se a suprir omissão, afastar obscuridade ou eliminar contradição existente no julgado. O julgador não está obrigado a responder a todas as questões suscitadas pelas partes, quando já tenha encontrado motivo suficiente para*

proferir a decisão. A prescrição trazida pelo inciso IV do § 1º do art. 489 do CPC/2015 veio confirmar a jurisprudência já sedimentada pelo STJ, sendo dever do julgador apenas enfrentar as questões capazes de infirmar a conclusão adotada na decisão.” (EDcl no MS 21.315-DF, Rel. Min. Diva Malerbi, Desembargadora convocada do TRF da 3ª Região, julgado em 8/6/2016, DJe 15/6/2016).

Os presentes embargos ao induzirem o reexame de matéria já apreciada, fogem de sua finalidade que é o esclarecimento de questões omitidas ou contraditoriamente decididas pelo julgado.

Ficam por isso rejeitados os embargos.

Pedro Baccarat
Relator