



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO

DÉCIMA OITAVA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

**EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NA APELAÇÃO Nº 0008555-
24.2021.8.19.0209**

**EMBARGANTE: JFE 35 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS
LTDA**

EMBARGADO: RAFAEL TAVARES DIAS

RELATORA: DESEMBARGADORA MARIA REGINA NOVA

Ementa: DIREITO CIVIL. DIREITO DO CONSUMIDOR. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESOLUÇÃO CONTRATUAL POR INADIMPLENTO DO COMPRADOR. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. RESTITUIÇÃO PARCIAL DAS PARCELAS PAGAS. ALEGAÇÃO DE OMISSÃO. INEXISTÊNCIA. PRETENSÃO DE REDISCUSSÃO DO MÉRITO. **EMBARGOS REJEITADOS.**

I. CASO EM EXAME

1. Embargos de Declaração opostos contra acórdão que deu parcial provimento à apelação, para reduzir o percentual de retenção incidente sobre os valores pagos pelo comprador para 20%, e fixar o termo inicial dos juros de mora a partir do trânsito em julgado, mantendo o reconhecimento do direito à restituição parcial das



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO

**EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NA APELAÇÃO Nº 0008555-
24.2021.8.19.0209**

parcelas pagas, e afastando a alegação de perda do objeto em razão da realização de leilão extrajudicial do imóvel. A Pessoa Jurídica embargante sustenta omissão quanto à incidência do art. 63, § 4º, da Lei nº 4.591/64, do art. 1º da Lei nº 4.864/65 e dos arts. 413 e 418 do Código Civil, requerendo manifestação expressa sobre tais dispositivos, inclusive para fins de prequestionamento.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Questões em discussão: (i) definir se o acórdão incorreu em omissão, ao deixar de se manifestar expressamente sobre os dispositivos legais invocados pela embargante relativos aos efeitos do leilão extrajudicial e à retenção de valores; e (ii) estabelecer se os embargos de declaração podem ser acolhidos para rediscutir o mérito da decisão.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. O acórdão embargado enfrentou expressamente a questão jurídica relativa aos efeitos do leilão extrajudicial, e conclui que sua realização não afasta o direito do comprador à restituição parcial das parcelas



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO

**EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NA APELAÇÃO Nº 0008555-
24.2021.8.19.0209**

pagas, sob pena de enriquecimento sem causa da vendedora.

4. A ausência de referência expressa aos dispositivos legais invocados pela embargante não configura omissão, pois o julgador não está obrigado a examinar individualmente todos os fundamentos jurídicos apresentados pelas partes, desde que exponha de forma suficiente as razões de seu convencimento.
5. A solução adotada privilegia a incidência do Código de Defesa do Consumidor, e observa a jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça, segundo a qual o leilão extrajudicial não exclui o direito do promitente comprador à restituição parcial das parcelas pagas, mesmo quando a resolução contratual decorre de sua inadimplência.
6. A fixação da retenção em 20% sobre o total das quantias pagas, já está aqui contemplando as arras confirmatórias como parte do pagamento.
7. A redução da retenção para o percentual de 20% concretiza a aplicação do art. 413 do Código Civil, por meio da adequação equitativa da penalidade contratual, em observância aos princípios da razoabilidade e da vedação ao enriquecimento sem causa.



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO

**EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NA APELAÇÃO Nº 0008555-
24.2021.8.19.0209**

8. Os embargos de declaração não se prestam à rediscussão do mérito da causa, nem à reforma do julgado quando ausentes os vícios previstos no art. 1.022 do Código de Processo Civil.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Embargos de declaração conhecidos e rejeitados.

Tese de julgamento:

1. A realização de leilão extrajudicial do imóvel não afasta o direito do comprador à restituição parcial das parcelas pagas, mesmo quando a resolução contratual decorre de seu inadimplemento.
2. Não há omissão quando o acórdão enfrenta a controvérsia de forma fundamentada, ainda que não mencione expressamente todos os dispositivos legais invocados pelas partes.
3. A retenção fixada sobre o valor global pago absorveu as arras confirmatórias, ressaltando-se a vedação de sua cumulação com cláusula penal compensatória.
4. A fixação equitativa do percentual de retenção concretiza a aplicação do art. 413 do Código Civil.



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO

**EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NA APELAÇÃO Nº 0008555-
24.2021.8.19.0209**

5. Os embargos de declaração não constituem meio adequado para rediscutir o mérito da decisão.

Dispositivos relevantes citados: CPC, art. 1.022; Lei nº 4.591/64, art. 63, § 4º; Lei nº 4.864/65, art. 1º; Código Civil, arts. 413 e 418; Código de Defesa do Consumidor.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula 543; STJ, AgInt no AREsp 2.287.231/RJ, j. 17.05.2023; STJ, AgInt no REsp 1.980.430/SP, Rel. Min. Raul Araújo, Quarta Turma, j. 20.06.2022, DJe 01.07.2022; STJ, AgInt nos EDcl no AREsp 2.089.345/RJ, j. 14.03.2023; STJ, REsp 1.617.652/DF, j. 29.09.2017; STJ, EDROMS 13.409/SP, 3ª Turma.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos em que são partes as acima epigrafadas,

ACORDAM, os Desembargadores da Décima Oitava Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO

**EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NA APELAÇÃO Nº 0008555-
24.2021.8.19.0209**

de Janeiro, em julgar o recurso nos termos do que consta da certidão de julgamento.

RELATÓRIO

Trata-se de Embargos de Declaração opostos por **JFE 45 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, em face do acórdão proferido por esta Colenda Câmara Cível, nos autos da Apelação Cível interposta pela própria embargante e que tem como apelado/embargado **RAFAEL TAVARES DIAS**.

O acórdão embargado conheceu do recurso de apelação e deu-lhe parcial provimento, para reduzir o percentual de retenção incidente sobre os valores pagos pelo comprador para 20% e fixar o termo inicial dos juros de mora a partir do trânsito em julgado, mantendo, contudo, o reconhecimento do direito do autor à restituição parcial das parcelas pagas, afastando a alegação de perda do objeto em razão do leilão extrajudicial do imóvel.

A embargante sustenta a existência de omissão no julgado, afirmando que o acórdão deixou de enfrentar seu principal argumento referente à incidência do art. 1º da Lei nº 4.864/65 e do art. 63, § 4º, da Lei nº 4.591/64, dispositivos que, segundo alega, disciplinariam



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NA APELAÇÃO Nº 0008555-24.2021.8.19.0209

os efeitos do leilão extrajudicial e afastariam o direito do comprador à restituição das quantias pagas. Requer o saneamento da alegada omissão, inclusive para fins de prequestionamento, com manifestação expressa acerca dos referidos dispositivos legais, bem como dos arts. 413 e 418 do Código Civil.

A parte embargada não apresentou manifestação, conforme certidão de decurso de prazo constante dos autos.

É o relatório.

VOTO

Trata-se de Embargos de Declaração opostos por **JFE 45 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA** em face do v. acórdão de fls. 483/501, que deu parcial provimento ao seu recurso de apelação.

A embargante alega, em síntese, a existência de omissão no Julgado. Sustenta que o acórdão não teria se manifestado expressamente sobre a incidência do artigo 63, § 4º, da Lei nº 4.591/64, dispositivo que fundamenta sua tese de que, realizado o leilão extrajudicial do imóvel, a restituição de valores ao comprador inadimplente somente



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO

**EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NA APELAÇÃO Nº 0008555-
24.2021.8.19.0209**

ocorreria se houvesse saldo após a dedução da dívida e das despesas, o que não teria ocorrido no caso concreto.

Os embargos são tempestivos e preenchem os demais requisitos de admissibilidade, razão pela qual devem ser conhecidos. No mérito, contudo, não merecem acolhimento.

Nos termos do artigo 1.022 do Código de Processo Civil, os Embargos de Declaração são cabíveis para sanar obscuridade, eliminar contradição, suprir omissão de ponto ou questão sobre o qual devia se pronunciar o juiz de ofício ou a requerimento, ou ainda para corrigir erro material.

No caso em tela, a embargante aponta a existência de omissão. Todavia, uma análise atenta do acórdão embargado revela que a questão jurídica central, referente aos efeitos do leilão extrajudicial sobre o direito do consumidor à restituição de valores, foi devida e expressamente enfrentada por esta Câmara.

Consta de forma clara e inequívoca no corpo do acórdão:

“Rejeita-se, ainda, a alegação de ausência de interesse processual por perda do objeto, em razão do leilão do imóvel. Isto porque, a circunstância de o imóvel ter sido levado a leilão, não tem



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NA APELAÇÃO Nº 0008555-24.2021.8.19.0209

o condão de afastar o direito do comprador à restituição das quantias por ele adimplidas, sob pena de configurar enriquecimento sem causa do vendedor.” (fl. 493)

E mais adiante, ao tratar da aplicabilidade da Súmula 543 do STJ, o julgado reforça:

“Conforme se extrai dos autos, o juízo de origem corretamente reconheceu que o desfazimento do vínculo contratual decorreu do inadimplemento do apelado, que deixou de efetuar o pagamento das prestações ajustadas. Ainda assim, à luz do entendimento sumulado, é devida a restituição das parcelas pagas, mesmo quando a resolução contratual ocorre por culpa do comprador. A restituição das quantias pagas, portanto, é cabível.” (fl. 494)

Como se vê, o órgão julgador analisou a tese da embargante e a rechaçou, concluindo que a realização do leilão, por si só, não exclui o direito à restituição parcial, que decorre da proteção conferida pelo Código de Defesa do Consumidor e consolidada na jurisprudência. O fato de não ter mencionado, de forma explícita, o § 4º do artigo 63 da Lei nº 4.591/64 não configura omissão, uma vez que o julgador não está obrigado a rebater, um a um, todos os dispositivos legais invocados pelas partes, bastando que exponha de forma clara e fundamentada as razões de seu convencimento.



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO

**EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NA APELAÇÃO Nº 0008555-
24.2021.8.19.0209**

O acórdão embargado adotou o entendimento que privilegia a aplicação do Código de Defesa do Consumidor, em linha com a jurisprudência pacífica do Superior Tribunal de Justiça, que visa proteger o consumidor e coibir o enriquecimento sem causa da construtora.

Nesse sentido, a jurisprudência do STJ é firme ao assentar que a sistemática do leilão extrajudicial não afasta a incidência das normas consumeristas, incluindo o direito à devolução de parte das parcelas pagas, conforme se verifica abaixo:

***STJ — AgInt no AREsp: 2287231 RJ
2023/0026181-2 — Publicado em 17/05/2023***

Nos termos da jurisprudência desta Corte Superior, "na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento, nos termos da Súmula 543/STJ. O leilão do imóvel não exclui o direito do promitente



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO

**EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NA APELAÇÃO Nº 0008555-
24.2021.8.19.0209**

comprador em receber as parcelas pagas, sob pena de enriquecimento ilícito" (AgInt no REsp n. 1.980.430/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 20/6/2022, DJe de 1/7/2022.). Óbice da Súmula 83/STJ.

***STJ — AgInt nos EDcl no AREsp: 2089345 RJ
2022/0074182-8 — Publicado em 14/03/2023***

O leilão do imóvel não exclui o direito do promitente-comprador de receber as parcelas pagas.

A embargante também aponta omissão quanto aos artigos 418 (arras) e 413 (redução da cláusula penal) do Código Civil. Tais alegações igualmente não prosperam.

No que tange ao artigo 418 do Código Civil, que trata da retenção das arras, o acórdão, ao determinar a retenção de 20% sobre a totalidade dos valores pagos pelo comprador, implicitamente já solucionou a questão, em conformidade com a jurisprudência mais abalizada.



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO

**EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NA APELAÇÃO Nº 0008555-
24.2021.8.19.0209**

As arras, no presente caso, possuem natureza confirmatória, servindo como início de pagamento e garantia do negócio, e não como prefixação de perdas e danos. Dessa forma, integram o montante total pago pelo adquirente. Vale lembrar que a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é pacífica no sentido de que é inadmissível a cumulação da retenção das arras confirmatórias com a cláusula penal compensatória, sob pena de configurar *bis in idem* (dupla penalidade pelo mesmo fato).

Nesse sentido:

**STJ — REsp: 1617652 DF 2016/0202087-2 —
Publicado em 29/09/2017**

Evidenciada a natureza indenizatória das arras na hipótese de inexecução do contrato, revela-se inadmissível a sua cumulação com a cláusula penal compensatória, sob pena de violação do princípio do non bis in idem (proibição da dupla condenação a mesmo título).

Portanto, ao estabelecer um percentual de retenção sobre o valor global pago, o acórdão já considerou as arras como parte do pagamento e aplicou uma penalidade única e razoável, não havendo omissão a ser sanada.



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO

**EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NA APELAÇÃO Nº 0008555-
24.2021.8.19.0209**

Da mesma forma, não há omissão quanto ao artigo 413 do Código Civil. Este dispositivo, que prevê a redução equitativa da penalidade quando manifestamente excessiva, foi precisamente o que norteou a decisão desta Câmara.

Ao afastar as pretensões da construtora de retenção integral ou de aplicação de penalidades contratuais mais severas e, em vez disso, fixar a retenção no patamar de 20%, o colegiado realizou a devida adequação da penalidade, considerando-a justa e suficiente para compensar a vendedora pelas despesas administrativas, sem gerar enriquecimento ilícito. A aplicação do princípio da razoabilidade é a própria materialização do comando do art. 413 do CC.

Outrossim, é inexigível que, no caso concreto, o Tribunal se manifeste explicitamente sobre os dispositivos indicados pelas partes, e, sim que fundamente as suas conclusões enfrentando os pontos relevantes, o que ocorreu.

Pertinente é a consideração de que:

“Não se encontra o magistrado obrigado a responder todas as alegações das partes, nem a ater-se aos fundamentos indicados por elas ou a responder um a um a todos os seus argumentos, se já encontrados



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO

**EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NA APELAÇÃO Nº 0008555-
24.2021.8.19.0209**

*motivos suficientes para fundar a decisão” (STJ -
EDROMS 13409/SP - 3ª Turma).*

Neste passo, conclui-se que o Magistrado não está obrigado a esmiuçar, ponto a ponto, as arguições postas nos arrazoados das partes, bastando, como decorre de pacífico entendimento jurisprudencial, a explicação dos motivos norteadores do convencimento do julgador, atendo-se ao núcleo da relação jurídico-litigiosa, suficiente para o deslinde da controvérsia.

Fica evidente, portanto, que não há qualquer vício a ser sanado. O que a embargante pretende, na verdade, é a rediscussão do mérito da causa e a reforma do julgado, o que é inviável pela via estreita dos embargos declaratórios.

Ante o exposto, voto no sentido de **CONHECER E
REJEITAR OS PRESENTES EMBARGOS DE DECLARAÇÃO.**

Rio de Janeiro, na data da Sessão de Julgamento.

Desembargadora MARIA REGINA NOVA
Relatora