



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000277772

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1006509-41.2024.8.26.0566/50000, da Comarca de São Carlos, em que são embargantes DIRECIONAL ENGENHARIA e JARDIM SANTO ANTONIO INCORPORAÇÃO IMOBILIARIA SPE LTDA, são embargados EMERSON GONÇALVES DE MIRANDA e JANAINA DA SILVA SUTANI MIRANDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 35ª 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 ANA MARIA BALDY (Presidente sem voto), FLAVIO ABRAMOVICI E GILSON DELGADO MIRANDA.

São Paulo, 24 de março de 2025.

MARRONE SAMPAIO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Embargos de Declaração nº 1006509-41.2024.8.26.0566/50000

**Embargantes: Direcional Engenharia S/A e Jardim Santo Antônio
Incorporação Imobiliária SPE**

Embargados: Emerson Gonçalves de Miranda e Janaína da Silva Sutani

Voto nº 448

**Embargos de declaração. Alegação de omissão e
contradição. Objetivo de atribuição de efeito infringente.
Ausentes vícios do art. 1.022, CPC. Embargos rejeitados.**

Trata-se de embargos de declaração opostos contra o v. acórdão de fls. 412/420 dos autos principais, por meio do qual foi negado provimento ao recurso de apelação interposto pelas rés/ embargantes.

Sustentam, em síntese, haver omissão e contradição no v. acórdão. Aduzem que os embargados não impugnaram a validade do instrumento firmado, motivo pelo qual deverá prevalecer os seus termos. Defendem que o v. acórdão foi contraditório ao reconhecer que a rescisão do contrato se deu por culpa exclusiva da parte requerida, pois os embargos não apresentaram documento que demonstre que a construtora tenha dado garantia à aprovação do financiamento. Argumentam que as trocas de mensagens entre os autores e o corretor de imóveis/ agente bancário não valem como prova, diante da inexistência de vínculo profissional.

O recurso é tempestivo.

É o relatório.

Como se sabe, é cabível a oposição de embargos de declaração contra decisão judicial com objetivo de “*esclarecer obscuridade ou eliminar contradição*” “*suprir omissão de ponto ou questão sobre o qual devia se pronunciar o juiz de ofício ou a requerimento*” ou “*corrigir erro material*” (artigo 1.022, do Código de Processo Civil).

No caso, a parte embargante se insurge alegando haver omissão e contradição, insurgindo-se contra a conclusão de que a rescisão do compromisso de compra e venda tenha se dado por culpa exclusiva das requeridas.

Porém, extrai do referido v. acórdão:

“Entretanto, mesmo com previsão contratual expressa nesse sentido, as circunstâncias especiais do caso permitem reconhecer que as rés adotaram postura contrária. Melhor explicando, os elementos de convicção permitem inferir da postura adotada pelas rés a assunção, perante os autores, da obrigação de promoverem a obtenção do financiamento imobiliário. Assim, a despeito do quanto previsto no instrumento de adesão contratual, geraram aos promitentes compradores a expectativa da obtenção do financiamento. Aplica-se, no caso, o instituto da “surrectio”, uma das vertentes da boa-fé objetiva. Com efeito, durante a execução do compromisso, os prepostos das rés assumiram os trâmites administrativos para solicitação do financiamento e garantiram a sua obtenção (...) Quanto a esse aspecto, a parte apelante sequer se dignou a oferecer resistência específica. Muito pelo contrário, deduziu alegações genéricas negando sua responsabilidade em razão de compromisso assumido por terceiros. Mesmo eventual desídia de terceiros contratados pela incorporadora não eximem as rés de sua responsabilidade civil. E, conforme registrado na sentença 'a defesa também não se insurgiu à alegação da parte autora de que os correspondentes bancários do terceiro financiador atendiam no estabelecimento da própria parte requerida. Outrossim, não se olvide que se trata de relação de consumo, atraindo-se a responsabilidade solidária dos integrantes da cadeia de consumo' (fls. 361). Como se vê, houve nítida demora para obtenção do financiamento imobiliária por parte das apelantes, que se comprometeram a realizar todos os trâmites administrativos junto à instituição financeira. Não bastasse isso, há nos autos documentos retratando comunicações eletrônicas entre as partes pelas quais os autores, insistentemente, cobram a ré da viabilização do financiamento. Como consequência deste comportamento desidioso, tornou-se inviável economicamente a manutenção do contrato com sensível elevação do valor a ser financiado junto à instituição financeira, diante da alteração de renda do coautor, não se adequando mais ao programa governamental “Minha Casa, Minha Vida”.

Nesse cenário, observa-se apenas o inconformismo com a decisão



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

desfavorável, uma vez que o recurso, da forma como foi interposto, busca reabrir a discussão de matéria já arguida e apreciada por esta C. Câmara. No entanto, referida pretensão é inadmissível no âmbito restrito dos embargos, razão pela qual, por seu caráter infringente, não merece prosperar.

Sendo o que basta, não havendo qualquer vício a ser sanado, ficam prequestionados os dispositivos suscitados pela parte embargante, ainda que não expressamente citados, como forma de se viabilizar o acesso aos Tribunais Superiores.

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

MARRONE SAMPAIO
Relator