



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000282213

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1017554-62.2023.8.26.0506/50000, da Comarca de Ribeirão Preto, em que é embargante NHZ 01 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA, é embargado MARTA RODRIGUES MAFFEIS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 9ª 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 DANIELA CILENTO MORSELLO (Presidente) E WILSON LISBOA RIBEIRO.

São Paulo, 25 de março de 2025.

CÉSAR PEIXOTO

Relator

Assinatura Eletrônica

Embargos de Declaração Cível nº 1017554-62.2023.8.26.0506/50000
EMBARGANTE: NHZ 01 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
EMBARGADO: MARTA RODRIGUES MAFFEIS
COMARCA: RIBEIRÃO PRETO
VOTO Nº 32833

Embargos de declaração – Inocorrência das previsões do art. 1.022 do Código de Processo Civil – Temas questionados examinados – Impropriedade da via eleita – Elementos suscitados incorporados na decisão para fins de prequestionamento – Embargos rejeitados.

Declaratórios opostos contra acórdão unânime que negou provimento à apelação manejada contra sentença que julgou procedente a ação indenizatória decorrente de atraso na conclusão de imóvel, condenando a ré a pagar à autora, a título de multa contratual, R\$ 23.585,59, corrigido monetariamente a partir do ajuizamento da ação e acrescido de juros legais de mora desde a citação, adotado o relatório e o dispositivo do expediente anterior objetivando, em síntese, esclarecimentos sobre obscuridades, a eliminação de contradição e de omissão relevantes à solução da controvérsia com base, em apertado resumo, na conduta da autora na postergação da retirada das chaves das unidades e na inaplicabilidade da multa contratual.

Tempestivo e isento de preparo.

Na espécie, não foi identificado qualquer vício no julgado, mas mero descontentamento com o resultado proclamado, porque a decisão do colegiado foi bem explícita e motivada, na medida em que reconheceu o descumprimento do prazo de conclusão do empreendimento pela embargante diante da existência dos vícios construtivos nas unidades, fato que ensejou o atraso no recebimento das chaves pelos compradores, mormente considerando que o conjunto probatório dos autos não foi capaz de demonstrar, de forma cabal e idônea, a acenada mora dos adquirentes no recebimento das chaves, notadamente com lastro em conversas por aplicativo de mensagens, sobretudo porque foram constatadas novas anomalias nas unidades, exigindo reparos pela construtora, deste modo impedindo o regular recebimento dos imóveis.

Aliás, constou expressamente do acórdão:

“Sobretudo porque não houve comprovação idônea de que o atraso decorreu de conduta exclusiva da parte autora, dado a ausência de prova documental capaz de corroborar com a acenada desídia da autora no agendamento das vistorias e no recebimento das chaves, somado ao fato de que foi irrelevante a prévia expedição do habite-se e a aprovação da

unidade 709 pelo adquirente, em especial atenção ao fato de que as anomalias posteriormente constatadas representou fator impeditivo para o regular recebimento da unidade, exigindo a realização dos reparos pela construtora no período da mora.”.

Daí a subsistência do julgado, considerados como incorporados na decisão os elementos suscitados, estando exercido o prequestionamento para o ingresso na via extraordinária e/ou especial.

Do exposto, pelo meu voto, rejeito os embargos declaratórios.

CÉSAR PEIXOTO

Relator