



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000287565

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1008411-09.2023.8.26.0099/50000, da Comarca de Bragança Paulista, em que é embargante INCORPORADORA DE IMÓVEIS SÃO VICENTE DO ITAPECHINGA LTDA, são embargados GUSTAVO ANTONIO DE MORAES MONTAGNANA e ALINE ROCHA LONZI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 25ª 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 HUGO CREPALDI (Presidente) E ANA LUIZA VILLA NOVA.

São Paulo, 26 de março de 2025.

JOÃO ANTUNES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº: 27.894

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO Nº 1008411-09.2023.8.26.0099/50000

COMARCA: BRAGANÇA PAULISTA.

EMBARGANTE: INCORPORADORA DE IMÓVEIS SÃO VICENTE DO ITAPECHINGA LTDA.

EMBARGADOS: GUSTAVO ANTÔNIO DE MORAES MONTAGNANA e ALINE ROCHA LONZI.

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. ALEGAÇÃO DE VÍCIOS NO JULGADO. INOCORRÊNCIA.

1. Pretensão de rediscussão da matéria. Nítido caráter infringente. Inadmissibilidade.
2. Prequestionamento. Inviabilidade. Não configuração das hipóteses previstas no art. 1.022 do Código de Processo Civil.
3. Embargos rejeitados.

Trata-se de recurso de embargos declaratórios opostos por *INCORPORADORA DE IMÓVEIS SÃO VICENTE DO ITAPECHINGA LTDA*, com supedâneo no artigo 1022 do Código de Processo Civil, contra o V. Acórdão de fls. 267/274 que negou provimento ao recurso por ele interposto.

Sustenta o embargante que a decisão colegiada contém omissão, uma vez que não se pronunciou a respeito da necessidade de recomposição do equilíbrio econômico do contrato. Discorre sobre a questão específica. Pede que sejam sanados os vícios constantes do Acórdão, prequestionando a matéria, notadamente o artigo 317 do Código Civil. Pleiteia que seja sanado o vício e, uma vez reconhecida a necessidade de recomposição com a viabilidade da prorrogação do prazo de entrega, seja declarada a ausência de culpa por parte da embargada.

Recurso tempestivo.

Considerando a matéria aqui debatida, afigura-se desnecessária a intimação da parte contrária para que se manifeste acerca do contido no recurso em análise.

É o relatório.

A insurgência não merece guarida.

Da análise dos embargos, não se vislumbra os vícios elencados no art. 1.022 do CPC, não se prestando o presente recurso à reforma ou reconsideração da decisão, sob o argumento de que a tese defensiva, a situação fática ou as provas não foram adequadamente valoradas pelo r. *decisum* embargado.

Constata-se que, em realidade, a empresa embargante está inconformada com o Acórdão que lhe foi desfavorável e pretende obter a reforma da decisão conforme o entendimento que aponta como adequado, o que revela o nítido caráter infringente atribuído aos declaratórios, o que não pode ser admitido.

Sobre o ponto omissivo aventado pela parte embargante, eis o teor do julgado:

“(…) Não vingam as alegações de que a implementação de um novo Plano Diretor por Lei Municipal Complementar, alterando as condições do contrato entre as partes e proibindo expressamente a emissão do TVO (Termo de Verificação de Obra) para construção particular nos lotes antes do término das obras de infraestrutura, bem como o fato de a Municipalidade exigir novas imposições que não constavam do Alvará de Urbanização.

Isto porque, eventuais pendências administrativas não podem ser atribuídas aos adquirentes.

Sobre o tema, eis o enunciado da Súmula nº 161 deste Eg. Tribunal de Justiça: 'Não constitui hipótese de caso fortuito ou de força maior, a ocorrência de chuvas em excesso, falta de mão de obra, aquecimento do mercado, embargo do empreendimento ou, ainda, entraves administrativos. Essas justificativas encerram 'res inter alios acta' em relação ao compromissário adquirente.'

Daí não ser possível, igualmente, atribuir a responsabilidade por entraves administrativos supostamente provocados pela SABESP ou setores da Prefeitura Municipal.

Outrossim, não está caracterizado o caso fortuito e força maior decorrentes da pandemia (COVID-19), uma vez que, apesar de todas as consequências provocadas pela gravíssima crise sanitária vivenciada, as atividades de construção civil foram consideradas atividades essenciais, não sendo alvo de restrições severas.

No mais, a Lei nº 6.766/1979 (Parcelamento do Solo Urbano), em seus artigos 9º e 18, inciso V, apenas dispõe que a execução das obras de infraestrutura do loteamento terá duração máxima de quatro anos.

Veja-se:

'Art. 9º. Orientado pelo traçado e diretrizes oficiais, quando houver, o projeto, contendo desenhos, memorial descritivo e cronograma de execução das obras com duração máxima de quatro anos, será apresentado à Prefeitura Municipal, ou ao Distrito Federal, quando for o caso, acompanhado de certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, de certidão negativa de tributos municipais e do competente instrumento de garantia, ressalvado o disposto no § 4º do art. 18'

E, ainda:

'Art. 18. Aprovado o projeto de loteamento ou de desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao

registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação, acompanhado dos seguintes documentos:

(...)

V - cópia do ato de aprovação do loteamento e comprovante do termo de verificação pela Prefeitura Municipal ou pelo Distrito Federal, da execução das obras exigidas por legislação municipal, que incluirão, no mínimo, a execução das vias de circulação do loteamento, demarcação dos lotes, quadras e logradouros e das obras de escoamento das águas pluviais ou da aprovação de um cronograma, com a duração máxima de quatro anos, acompanhado de competente instrumento de garantia para a execução das obras'.

Ora, diferentemente do que quer fazer crer a apelante, a legislação em testilha não faculta à incorporadora/loteadora ou, eventualmente, ao Município o direito a prorrogar um prazo estipulado, livre e previamente, pelas partes no contrato para a conclusão e efetiva entrega do empreendimento em plena condição de uso.

Portanto, irrelevante eventual deferimento da prorrogação pela Municipalidade, pois a relação jurídica constituída entre a ré e o ente municipal não pode ser oposta aos consumidores que dela não participaram (Nesse sentido, cf. Apelação Cível nº 1001227-63.2021.8.26.0360; Relator: Jacob Valente; TJSP: 12ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 08/04/2022).

Diante disso, não havendo que cogitar em dilatação do prazo de entrega do empreendimento pela ocorrência do evento pandêmico ou por aplicação da Lei nº 6.766/79, não ocorre o aventado caso fortuito ou de força maior (Teoria da Imprevisão), caindo por terra a pretensa aplicação ao caso do artigo 317 do Código Civil.

In casu, tendo a parte adquirente a legítima expectativa de que o lote estaria concluído e entregue para fruição plena no prazo inicialmente previsto, não podem ser impostos os riscos próprios da atividade de empreendimento imobiliário para se afastar a responsabilidade da vendedora em detrimento dos consumidores (...)” – destaquei.

O Acórdão embargado, portanto, está motivado e fundamentado, satisfatoriamente.

Observe-se que todas as questões pertinentes e relevantes foram analisadas e decididas, inclusive quanto a inaplicabilidade, ao caso concreto, do art. 317 do CC, havendo mero inconformismo do embargante quanto ao resultado do julgamento.

Inegável que a insatisfação e divergência do julgado manifestada pela parte embargante é matéria que não pode ser solvida em embargos de

declaração, mas sim por meio do recurso cabível.

Não se vislumbra qualquer nulidade no resultado do julgado que não ostenta o vício de omissão e obscuridade, e tampouco, erro ou contradição.

Convém observar que, quanto à suposta omissão, imprescindível que se demonstre a existência do vício em relação aos termos da própria decisão, e não em relação às provas dos autos ou ao entendimento da parte.

A parte embargante, apesar de alegar vícios no julgado, não demonstrou a efetiva ocorrência de qualquer mácula que autorizasse a interposição desse recurso.

Pretende, sim, a rediscussão da lide.

O que se percebe, portanto, é que a pretensão demonstrada nestes embargos de declaração consiste numa tentativa frustrada de se restabelecer a discussão, com isso propiciando a reforma do *decisum*. Nisto está revelado o caráter infringente do recurso.

A parte que não concorda com o resultado do julgamento deve buscar sua reforma pela via recursal adequada, e não como se pretende, tendo em conta que o efeito infringente emprestado aos embargos de declaração somente é cabível de forma excepcional, o que não se verifica na hipótese.

Oportuno frisar que o julgador não está obrigado a se manifestar expressamente sobre todos os textos legais mencionados pelas partes, os quais dão sustentação jurídica à sua pretensão, sendo suficiente que analise a matéria posta em julgamento e explicita as razões pelas quais fundamenta sua decisão.

Sobre o tema, a Corte Especial já decidiu que *o julgador não está obrigado a responder a todas as questões suscitadas pelas partes, quando já tenha encontrado motivo suficiente para proferir a decisão* (STJ. 1ª Seção. EDcl nº MS 21.315-DF, Rel. Min. Diva Malerbi, julgado em 8/6/2016).

Ainda que o intuito precípua do recorrente seja apenas o de propiciar o prequestionamento da matéria, não são cabíveis os embargos de declaração, se não forem observadas as hipóteses traçadas na lei adjetiva, que demandam a presença de erro, obscuridade, contradição ou omissão no julgado.

Por derradeiro, nos termos dispostos pelo art. 1.025 do Código de Processo Civil, considero prequestionada toda a matéria em debate, uma vez que apreciadas as questões relacionadas à controvérsia neste julgamento e incluídas no Acórdão embargado, ainda que não tenha ocorrido a individualização de cada um dos argumentos ou dispositivos legais invocados, situação incapaz de influir na conclusão adotada pelo Colegiado.

Em face do exposto e por meu voto, rejeito os embargos.

JOÃO ANTUNES
Relator