



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000291640

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 2002531-54.2025.8.26.0000/50000, da Comarca de São Paulo, em que é embargante LARISSA DIAQUINA DE ANDRADE (JUSTIÇA GRATUITA), são embargados RESERVA DO JARAGUA EMPREENDIEMNTOS SPE e AOG ENGENHARIA E CONTRUTORA LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 33ª 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 LUIZ EURICO (Presidente sem voto), ANA LUCIA ROMANHOLE MARTUCCI E CARMEN LUCIA DA SILVA.

São Paulo, 26 de março de 2025.

SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA

Relator

Assinatura Eletrônica

Embargos de Declaração Cível nº 2002531-54.2025.8.26.0000/50000

Comarca: São Paulo

Embargante: Larissa Diaquina de Andrade

Embargados: Reserva do Jaragua Empreendimentos Spe e Aog Engenharia e Contrutora Ltda

TJSP – 33ª Câmara de Direito Privado

(Voto nº SMO 50105)

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO – Ausência dos requisitos prescritos pelo artigo 1022 do Código de Processo Civil - Decisão clara e objetiva - Como já se pronunciou o Colendo Superior Tribunal de Justiça, mesmo nos embargos de declaração com fim de prequestionamento, devem ser observados os requisitos prescritos no artigo 1022 do Código de Processo Civil.

Embargos de Declaração rejeitados.

Trata-se de embargos de declaração opostos por LARISSA DIAQUINA DE ANDRADE (fls. 01/07) contra v. acórdão (fls. 284/289 dos autos digitais em apenso) que, por votação unânime, negou provimento ao recurso interposto em face de RESERVA DO JARAGUÁ EMPREENDIMENTOS SPE E OUTRA.

Sustenta a embargante ser o acórdão omissor. Refere a ausência de análise das provas apresentadas. Afirma o atraso na entrega da obra e a ilegalidade na continuidade de cobrança da taxa de evolução de obra e aplicação do índice INCC. Refere a necessidade de complementação da fundamentação nos termos do artigo 489 do CPC. Visa o prequestionamento. Postula o acolhimento dos embargos.

É o relatório.

Tudo foi decidido de forma clara e objetiva, no limite possível de devolução, considerada a natureza da decisão impugnada e do necessário ao julgamento da questão, e, ainda, sem ofensa a

quaisquer dispositivos infraconstitucionais citados.

Houve pronunciamento expresse e fundamentado a respeito das razões que levaram este Desembargador a negar provimento ao recurso da embargante, sem qualquer omissão, contradição ou obscuridade a ser sanada.

Constou expressamente do acórdão:

Trata-se de ação declaratória de nulidade, cumulada com pedido de obrigação de fazer e reparação de danos movida pela agravante em face das agravadas, fundada em contrato de compra e venda firmado entre as partes, em razão do atraso na entrega da obra da unidade habitacional.

Em sede de liminar, foi negada a tutela de urgência pelo MM. Juízo, questionada no presente recurso.

Pois bem.

Em uma análise preliminar, verifica-se dos autos que o contrato de compra e venda firmado entre as partes, estabelecia como prazo para entrega das chaves em novembro de 2023, com 180 dias de tolerância, em julho de 2024 (fls. 51/63 dos autos originais).

E, para a hipótese de atraso na entrega do empreendimento, o contrato possui cláusulas específicas, prevendo a possibilidade de rescisão do contrato ou indenização.

Por sua vez, o agravante firmou contrato de financiamento do imóvel com a Caixa Econômica Federal (fls. 98/111 dos autos digitais originais).

E, deste contrato, firmado entre o agravante e o agente financeiro que consta previsão de cobrança de juros de obra, que se trata de encargos mensais devidos pelo agravante durante o período de obra.

Igualmente, constou deste contrato, previsão na cláusula 5.3 que o agravante ficaria exonerado do pagamento dos encargos mensais supra mencionados, caso ocorra atraso na entrega da obra do imóvel por prazo superior a 6 meses contados da data original de término de obra prevista quando da celebração deste contrato, no item B.7., imputando-se diretamente à Construtora/incorporadora a responsabilidade pelo pagamento desses valores, até efetiva entrega do imóvel.

E, no item B.7. do contrato, constou como prazo de entrega da obra 25 meses.

Dispõe o artigo 300 do Código de Processo Civil, a tutela de urgência de natureza antecipada exige a evidência da probabilidade do direito e o perigo de dano.

Há tese firmada em julgamento de casos repetitivos, conforme a Tese 996 do STJ: “No caso de descumprimento do

prazo para a entrega do imóvel, incluído o período de tolerância, o prejuízo do comprador é presumido, consistente na injusta privação do uso do bem, a ensejar o pagamento de indenização, na forma de aluguel mensal, com base no valor locatício de imóvel assemelhado, com termo final na data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma”.

Da mesma forma, a Turma Especial da Subseção de Direito Privado 1 deste Egrégio Tribunal de Justiça fixou tese por ocasião do julgamento do Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas – IRDR nº 0023203-35.2016.8.26.0000: “O atraso da prestação de entrega de imóvel objeto de compromisso de compra e venda gera obrigação da alienante indenizar o adquirente pela privação injusta do uso do bem. O uso será obtido economicamente pela medida de um aluguel, que pode ser calculado em percentual sobre o valor atualizado do contrato, correspondente ao que deixou de receber, ou teve de pagar para fazer uso de imóvel semelhante, com termo final na data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma já regularizada”.

Contudo, a matéria de fato não pode ser comprovada apenas documentalmente.

Embora o contrato preveja prazo certo para a entrega das chaves do imóvel, que se encerrava em julho de 2024, tal circunstância não afasta a possibilidade de existirem justificativas para o atraso, ou mesmo comprovação do cumprimento da obrigação, matérias a serem oportunamente alegadas pela ré em contestação e examinadas pelo juízo “a quo”.

A demora na entrega das chaves do imóvel comprado na planta pode, em tese, atrair a incidência do art. 300 do CPC, no entanto, não há perigo da demora, dependendo a matéria de fato do contraditório para a análise de seus contornos.

Necessária, pois, a formação do contraditório.

Diante da ausência dos requisitos legais, é prematura a concessão da tutela pretendida.

Ademais, questão suscitada envolve o agente financeiro e o contrato firmado entre ele e o agravante, com influência para as agravadas.

Na situação, é plenamente possível aguardar-se o pronunciamento do Juízo sobre o mérito da questão, quando será realizada uma análise mais detida, sobre todos os pontos suscitados na ação.

A demora na solução do litígio, por si, não configura a hipótese de dano irreparável.

Neste sentido:

“A simples demora na solução da demanda não

pode, de modo genérico, ser considerada como caracterização da existência de fundado receio de dano irreparável ou de difícil reparação, salvo em situações excepcionalíssimas” (STJ 1ª T., Resp 113.368-PR, rel. Min. José Delgado, j. 7.4.97, deram provimento ao recurso, v.u. DJU 19.5.97, p. 20.593) (In. Theothonio Negrão, Código de Processo Civil e legislação processual em vigor, 39ª ed., Ed. Saraiva, 2007, pág. 409).

E, em sede de cognição sumária, entendo que, de fato, não há nos autos elementos que justifiquem a concessão liminar de tutela dessa natureza.

Nesse mesmo sentido, já se pronunciou recentemente esta C. 33ª Câmara, em caso semelhante também envolvendo as agravadas:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. Compromisso de compra e venda de imóvel na planta. Atraso na entrega da obra. Ação de cumprimento de obrigação de fazer c.c. indenização por danos materiais e morais. Insurgência do autor contra decisão que indeferiu o pedido de tutela de evidência para suspender a exigibilidade dos juros da obra e determinar a substituição imediata do INCC pelo IPC-A como índice de correção do saldo devedor do financiamento imobiliário. Não preenchimento dos requisitos do art. 311 do CPC. Obrigação que decorre do contrato de financiamento imobiliário firmado pelo recorrente com instituição bancária que não integra a relação processual. Necessidade de se aguardar a instauração do contraditório nos autos de origem. Eventuais prejuízos suportados pelo adquirente que deverão ser resolvidos em perdas e danos. Pedido que já foi formulado na inicial dos autos de origem. Decisão mantida. RECURSO NÃO PROVIDO.” (TJSP, 33ª Câmara de Direito Privado, Agravo de Instrumento nº 2282387-20.2024.8.26.0000, Rel. Des. Carmen Lucia da Silva, j. 11.10.24).

Pelo exposto, nego provimento ao recurso.

Vê-se, pois, pela argumentação exposta, que, na realidade, os embargos buscam seja reapreciado o mérito, na medida em que tratam da lógica do julgamento e tentam impor a interpretação neles repisada, o que é inadmissível.

Registro que os embargos de declaração devem atender a requisitos, quais sejam, suprir omissão, contradição ou obscuridade (artigo 1022 do Código de Processo Civil).

Tais requisitos não foram identificados por mim no caso concreto. Inconteste, pois, a inadequação da via eleita.

Mesmo os embargos opostos com finalidade de

prequestionamento, para propiciar a interposição de futuro recurso especial, devem observar os requisitos exigidos pelo artigo 1022, do Código de Processo Civil, o que faltou para a situação.

Ante o exposto, rejeito os embargos de declaração.

SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA

Relator