



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000295864

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1011080-08.2023.8.26.0011/50000, da Comarca de São Paulo, em que é embargante TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A, são embargados OSMAR PEREIRA LACERDA (JUSTIÇA GRATUITA) e ARLETE FERRAZ RIBEIRO LACERDA (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 4ª 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 CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA (Presidente sem voto), VITOR FREDERICO KÜMPPEL E ENIO ZULIANI.

São Paulo, 27 de março de 2025.

MAURICIO VELHO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 16165

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO Nº: 1011080-08.2023.8.26.0011/50000

EMBARGANTE: TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A

EMBARGADO: OSMAR PEREIRA LACERDA E OUTRO

EMENTA: Direito Processual Civil. Embargos de Declaração. Omissão. Rejeição.

I. CASO EM EXAME. Embargos de declaração, calcados em omissão, opostos contra acórdão que negou provimento a apelação sobre compromisso de venda e compra, envolvendo danos morais e materiais.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO. A questão em discussão consiste em determinar se há omissões no acórdão que justifiquem a oposição de embargos de declaração.

III. RAZÕES DE DECIDIR. Não se verifica a existência de omissões no acórdão, tampouco quaisquer vícios do art. 1.022 do CPC, pois todas as questões suscitadas foram expressamente enfrentadas. Embargos de declaração que não são meio para revisão de mérito, mas para se esclarecer obscuridades, contradições ou se suprir omissões relevantes.

IV. DISPOSITIVO. Embargos rejeitados.

I - RELATÓRIO.

Trata-se de embargos de declaração opostos em face do v. acórdão proferido nestes autos, com a seguinte ementa:

“APELAÇÃO. Compromisso de venda e compra. Danos morais e materiais. Sentença de procedência. Insurgência de ambas as partes. Preliminares de ilegitimidade passiva e de falta de interesse de agir afastadas. Mérito. Vagas de garagem que se encontram

fora dos limites do condomínio, em via pública. Ausência de prévia e adequada informação aos adquirentes. Violação, ademais, ao dever da boa-fé objetiva. Danos morais configurados. Prescrição não ocorrida. Quantum mantido. Dano material, outrossim, mantido, ante a evidente desvalorização do bem, cujo valor fora bem arbitrado na sentença, a partir dos dados contidos em contrato. Recursos aos quais se nega provimento.”.

Em apertada síntese, justifica a embargante o cabimento dos presentes embargos diante: (i) de suposta omissão quanto ao fato novo noticiado a fls. 713/739, consubstanciado em acordo celebrado entre a embargante e o Condomínio, certo que *“cabe ao Condomínio, representado pelo síndico, a conservação e o direito de pleitear pela área comum em nome de todos os condôminos, com o interesse no coletivo.”*; (ii) de suposta omissão quanto à decadência; (iii) de suposta omissão quanto à existência de informação clara e expressa acerca existência de vagas de garagem externas; (iv) de suposta omissão quanto ao princípio da legalidade; (v) de suposta omissão quanto *“ao fato de que, quando da disponibilização do empreendimento para venda, o valor da unidade prometida teve seu preço fixado pela Embargante nos moldes do projeto, plantas e materiais dispostos no memorial descritivo de incorporação, inexistindo qualquer alteração que pudesse alterar o valor do imóvel, em outras palavras, o preço do imóvel foi fixado considerando o escopo do empreendimento que foi projetado com as 16 (dezesseis) vagas externas”*, não havendo fundamento que justifique a indenização material; (vi) de suposta omissão *“quanto ao documento de fls. 104, onde há menção expressa de que o proprietário terá o DIREITO DE USO DE UMA VAGA DE GARAGEM e que o Empreendimento em questão não é munido de vagas de garagem escrituradas”*; e, por fim, (vii) de suposta omissão quanto à ausência de abalo moral indenizável, porquanto é cediço que o mero inadimplemento contratual não é capaz de *“gerar indenização de cunho moral”*.

É o relatório.

II – VOTO.

O recurso não merece prosperar, pois inexistem quaisquer vícios do art. 1.022 do Código de Processo Civil.

Os argumentos lançados pelo embargante respeitam, na verdade, à revisão da conclusão da turma julgadora, o que é despropositado nesta sede.

Relembre-se que cabem embargos de declaração contra qualquer decisão judicial para o fim de se dirimir contradição do julgado esclarecer obscuridade nela existente; suprir-se omissão de ponto ou questão sobre o qual devia se pronunciar o juiz de ofício, ou a requerimento, ou para se corrigir erro material.

No que tange a eventual **omissão**, observo que o julgador deve enfrentar apenas as questões capazes de infirmar a conclusão adotada na decisão recorrida. Nesse sentido já se pronunciou o C. STJ após a vigência do CPC/2015: STJ. 1ª Seção. EDcl no MS 21.315-DF, Rel. Min. Diva Malerbi (Desembargadora convocada do TRF da 3ª Região), julgado em 8/6/2016 (Info 585).

Ainda assim, no caso vertente, todas as questões suscitadas pela embargante foram expressamente enfrentadas no acórdão, deixando-se claras as razões pelas quais a sentença fora mantida.

Veja-se, por exemplo, que por duas vezes em suas razões recursais a embargante sustenta que o acórdão se teria omitido quanto ao acordo por ela celebrado com o Condomínio; no entanto, logo no segundo parágrafo do voto a questão é **expressamente** abordada. E o mesmo se verifica com todas as demais questões.

Não é demais ressaltar que “os embargos de declaração não são palco para a parte simplesmente se insurgir contra o julgado e requerer sua alteração. Por isso, “não se admite embargos de declaração com efeitos modificativos quando ausente qualquer dos requisitos do art. 535 do Código de Processo Civil” (STJ- Corte Especial, ED no REsp 437.380, Min. Menezes Direito, j. 20.4.05,

DJU 23.5.05)” (in Theotonio Negrão, José Roberto F. Gouvêa e Luis Guilherme A. Bondioli, Código de Processo Civil, Ed. Saraiva, 42^a ed., p. 664/665).

O manejo destes embargos tem nítido propósito de reformar o julgado para se obter outra decisão favorável a embargante; tal pretensão não se coaduna com a natureza dos embargos, cuja infringência só se manifesta de forma reflexa.

E quanto ao prequestionamento, nos termos do art. 1.025 do NCPC, eliminou-se a necessidade de oposição de embargos declaratórios exclusivamente para fins de prequestionamento; são considerados incluídos no acórdão os elementos que o embargante suscita, para fins de prequestionamento, ainda que os embargos de declaração sejam inadmitidos ou rejeitados, caso o tribunal superior considere existentes omissões e contradições.

Assim, não devem ser acolhidos os presentes embargos.

III – DECISÃO.

Diante do exposto, **REJEITAM-SE** os embargos de declaração, dando-se por prequestionados todos os dispositivos legais invocados, para fins de interposição de recursos perante os Tribunais Superiores.

MAURÍCIO VELHO

Relator