



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO**  
**23ª Câmara de Direito Privado**

**Registro: 2025.0000304105**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1018752-28.2022.8.26.0100/50000, da Comarca de São Paulo, em que são embargantes PEQUETITA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e BABILA ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA, são embargados GERALDO LORENZI FILHO, FERNANDO LORENZI e GERALDO LORENZI.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 23ª 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 RÉGIS RODRIGUES BONVICINO (Presidente sem voto), JOSÉ MARCOS MARRONE E LÍGIA ARAÚJO BISOGNI.

São Paulo, 28 de março de 2025.

**EMÍLIO MIGLIANO NETO**  
**Relator(a)**  
Assinatura Eletrônica



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO**  
**23ª Câmara de Direito Privado**

Embargos de Declaração Cível 1018752-28.2022.8.26.0100/50000 (**processo digital**)

Relator: Emílio Migliano Neto

Embargantes: Pequetita Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Babila Administração de Bens Ltda

Embargados: Geraldo Lorenzi Filho, Fernando Lorenzi e Geraldo Lorenzi

Juízo de origem: 6ª Vara Cível de Foro Central Cível da Comarca de São Paulo

Voto 6066-EMN-emfl

**EMBARGOS DE DECLARAÇÃO CÍVEL.** Inadmissibilidade do recurso. Ausência das hipóteses do art. 1022 do CPC. Possibilidade de prequestionamento ficto, nos termos do art. 1.025 do CPC. **Embargos de declaração rejeitados.**

***Vistos.***

Trata-se de recurso de Embargos de Declaração oposto por Babila Administração de Bens Ltda e Pequetita Empreendimentos Imobiliários Ltda. contra o acórdão de fls. 703/710, que negou provimento ao recurso de apelação.

Alegam os embargantes que há omissão no voto, pois não houve análise do argumento relacionado à destituição de Pequetita como incorporadora pela comissão de representantes, tornando-se impossível a obrigação por força do art. 248 do Código Civil. Sustentam que há omissão em relação ao argumento de ausência de título executivo extrajudicial, pois deixou de se manifestar quanto ao ponto de que a obrigação principal tornou-se impossível. Argumenta que a Comissão é a atual responsável pelo cumprimento das obrigações pertinentes à incorporação imobiliária, aí incluída a entrega das unidades devidas aos embargados. Apontam para a omissão quanto à novação do instrumento particular de permuta e exclusão da obrigação acessória. Sustentam que omissão quanto à extinção automática da fiança pela Babila e aplicação do art. 265 do Código Civil. Argumentam que há omissão por desconsiderar a aplicação dos artigos 187, 410, 411, 412, 413, 422 e 884 do Código Civil. Requer sejam acolhidos os presentes embargos de declaração, ficando prequestionados os artigos citados.

Às fls. 16/21 e 111/114 do incidente de embargos de declaração, as embargantes notificaram fato novo, o ajuizamento de nova

**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO**  
**23ª Câmara de Direito Privado**

execução fundada no mesmo título.

Os autos tramitam na forma digital.

Os embargados apresentaram manifestação às fls. 162/175, aduzindo que não se verificaram as omissões apontadas, objetivando os embargantes a rediscussão de questões decididas.

***É o relatório do essencial.***

Conheço dos embargos, pois tempestivos. Todavia, no mérito, devem ser rejeitados.

Os embargos de declaração são espécie de recurso com fundamentação vinculada, que apenas admitem oposição quando se verificar uma das hipóteses da lei.<sup>1</sup>

*Art. 1.022. Cabem embargos de declaração contra qualquer decisão judicial para:*

*I - esclarecer obscuridade ou eliminar contradição;*

*II - suprir omissão de ponto ou questão sobre o qual devia se pronunciar o juiz de ofício ou a requerimento;*

*III - corrigir erro material.*

*Parágrafo único. Considera-se omissa a decisão que:*

*I - deixe de se manifestar sobre tese firmada em julgamento de casos repetitivos ou em incidente de assunção de competência aplicável ao caso sob julgamento;*

*II - incorra em qualquer das condutas descritas no art. 489, §1º.*

Na espécie, não se vislumbra nenhum dos vícios relacionados no art. 1.022 do Código de Processo Civil, a saber: omissão, contradição ou obscuridade.

Em relação às alegadas omissões quanto à destituição da Pequetita como incorporadora, e de inexigibilidade do título executivo, houve expressa decisão no sentido de que:

*"Em acréscimo, alega a Apelante Pequetita Empreendimentos Imobiliários Ltda, que por ter sido destituída da qualidade de incorporadora, em data de 29/08/2019, a obrigação de entregar as unidades tornou-se*

<sup>1</sup> STJ, EDecl no AgrReg no Agr.Reg no Resp n. 389.015/PR, rel. Min. FRANCISCO FALCÃO

**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO**  
**23ª Câmara de Direito Privado**

*impossível de ser cumprida, e que o descumprimento do prazo não pode ser a ela imputado, não fazendo jus a incidência de multa.*

*É evidente que o descumprimento do prazo se deu em razão da atuação da própria apelante Pequetita, então incorporadora, que foi destituída a dois meses do prazo avençado para a entrega das unidades, sem ao menos ter iniciado a construção do empreendimento.*

*E tal fato, em nada altera o dever de dar cumprimento à obrigação líquida, certa e exigível prevista na "Escritura Pública de Confissão de Dívida, Novação e Promessa de Dação em Pagamento", uma vez que recebeu em sua propriedade o imóvel, contudo, não realizou a contraprestação Ajustada.*

Quanto à alegada omissão acerca dos efeitos da novação, e extinção das obrigações acessórias, constou no voto expressamente que:

*"Ainda, a novação não extinguiu as penalidades previstas no contrato de promessa de permuta e segundo aditamento, como querem fazer crer as empresas apelantes.*

*Conforme bem argumentado e demonstrado pelos apelados, a teor da "Escritura de confissão de dívida, novação e promessa de dação em pagamento" (fls. 167/174), a novação operou-se exclusivamente em razão da obrigação da devedora de pagar as notas promissórias "pro soluto", substituindo essa obrigação por outra:"*

Os embargos de declaração aqui opostos visam, na verdade, à reapreciação do mérito do recurso, na medida em que tratam da lógica do julgamento e tentam impor a sua interpretação ao julgado.

Destarte, não configurada qualquer omissão, contradição ou obscuridade no v. acórdão, ou mesmo erro material, é o caso de rejeição dos embargos de declaração.

Ficam prequestionados os elementos que os embargantes suscitaram, nos termos do art. 1.025 do CPC.

Posto isso, rejeitam-se os presentes embargos de declaração.

**EMÍLIO MIGLIANO NETO**  
**Relator**  
**Assinatura eletrônica**