



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000307924

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1015351-76.2022.8.26.0114/50000, da Comarca de Campinas, em que é embargante HM 56 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA, são embargados INGRID NATALLY ZINSLY POLACHINI e SIDVAN RENATO POLACHINI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 6ª 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 RAMON MATEO JÚNIOR (Presidente) E VITO GUGLIELMI.

São Paulo, 29 de março de 2025.

MARIA DO CARMO HONÓRIO
Relatora
Assinatura Eletrônica

Embargos de Declaração Cível nº 1015351-76.2022.8.26.0114/50000

Embargante: Hm 56 Empreendimento Imobiliario Ltda

Embargdos: Ingrid Natally Zinsly Polachini e Sidvan Renato Polachini

Comarca: Campinas

V. 14880

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO.
CONTRADIÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA. PRETENSÃO DE
REDISCUSSÃO DA TESE. EFEITOS INFRINGENTES.
INADMISSIBILIDADE. PREQUESTIONAMENTO.
EMBARGOS REJEITADOS.

Trata-se de Embargos de Declaração interpostos contra o v. Acórdão de p. 345/351, pelo qual foi negado provimento ao recurso da embargante e dado parcial provimento ao apelo dos embargados para adequar o percentual de retenção, estabelecendo-o em quantia equivalente a 25% do preço pago pelo imóvel à ré, bem como redistribuir o ônus sucumbencial, nos termos da fundamentação.

A embargante visa a supressão de omissão e a eliminação de contradição.

É a síntese do necessário.

VOTO.

Conheço dos Embargos, porquanto tempestivos, mas nego-lhes provimento, por não vislumbrar a existência de nenhuma omissão ou contradição que justifique a declaração pleiteada. A pretensão da parte embargante não encontra, pois, amparo no art. 1.022 do Código de Processo Civil.

Com efeito, inexistente omissão a ser declarada, uma vez que, embora a embargante discorde, não há que se falar em fato incontroverso, uma vez que os embargados ajuizaram esta ação justamente por discordarem da cláusula penal que dispôs sobre a perda de 50% da quantia paga, em caso de regime de patrimônio de afetação.

Conforme constou do julgado, a comprovação da constituição de patrimônio de afetação se dá mediante averbação de termo no Cartório de Registro de Imóveis competente. Tal imposição decorre da lei (art. 31-B da Lei n. 4.591/1964, incluído pela Lei n. 10.931/2004) e sua inobservância fere o princípio da legalidade, razão pela qual não se verifica nenhuma omissão ou contradição que justifique a declaração pleiteada.

A propósito, o Colendo Superior Tribunal de Justiça tem entendido que, *“se os fundamentos do acórdão recorrido não se mostram suficientes ou corretos na opinião do recorrente, não quer dizer que eles não existam. Não se pode confundir ausência de motivação com fundamentação contrária aos interesses da parte, como ocorreu na espécie. Violação do art. 489, § 1º, do CPC/2015 não configurada”* (AgInt no REsp 1.584.831/CE, 2ª Turma, Rel. Min. Humberto Martins, j. 14/6/2016).

Na realidade, a embargante deseja a reforma do julgado, com reapreciação de tese, o que é inadmissível por esta via processual.

Ainda que os Embargos de Declaração tenham sido opostos para fins de prequestionamento, deve-se observar os limites estabelecidos pelo artigo 1.022 do CPC. Isso significa que o julgado deve conter obscuridade, contradição, omissão ou erro material, para justificar o recurso, o que não se verifica neste caso.

Há que se considerar também que, nos termos do artigo 1.025 do Código de Processo Civil, “consideram-se incluídos no acórdão os elementos que o embargante suscitou, para fins de pré-questionamento, ainda que os embargos de declaração sejam inadmitidos ou rejeitados, caso o tribunal superior considere existentes erro, omissão, contradição ou obscuridade”. Ou seja, ainda que rejeitados os Embargos de Declaração, o Tribunal Superior poderá admitir eventual recurso a ele dirigido, se entender que há vício no Acórdão, evitando-se prejuízo à parte.

Nessas condições, **REJEITO OS EMBARGOS**, persistindo o v. Acórdão tal como está lançado.

MARIA DO CARMO HONÓRIO
Relatora