



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000310580

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1137940-78.2023.8.26.0100/50000, da Comarca de São Paulo, em que é embargante JOÃO GONÇALVES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, é embargado RÔMULO ARAÚJO DE SIQUEIRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 9ª 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 DANIELA CILENTO MORSELLO (Presidente) E CÉSAR PEIXOTO.

São Paulo, 31 de março de 2025.

EDSON LUIZ DE QUEIROZ

Relator

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 42699

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO CÍVEL nº 1137940-78.2023.8.26.0100/50000

EMBARGANTE: JOÃO GONÇALVES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA

EMBARGADO: RÔMULO ARAÚJO DE SIQUEIRA

COMARCA: SÃO PAULO

JUIZ (A): MARCELO STABEL DE CARVALHO HANNOUN

Embargos de declaração em apelação cível. Ação de rescisão cumulada com devolução dos valores pagos, danos materiais e lucros cessantes. Atraso na entrega da obra imobiliária. Sentença de procedência. Recurso não provido.

Oposição de embargos de declaração, sob alegação de omissão. Não ocorrência. Todas as questões relevantes foram integralmente analisadas. Limites do artigo 1.022, CPC, que devem ser observados. Ausência de dúvida jurídica a ser dirimida.

Embargos rejeitados.

Vistos.

Trata-se de embargos de declaração opostos contra v. Acórdão proferido, sob alegação de omissão. Insiste que o autor levou a vistoria da unidade para fora do período de carência diante dos sucessivos pedidos de postergação e, após realização da vistoria, manifestou desinteresse em permanecer com o imóvel. Aduz que esse fato foi expressamente indicado no relatório do acórdão, mas não foi apreciado nas razões de decidir. Pede esclarecimento.

Concedida vista à parte contrária, em homenagem ao princípio do contraditório, foi apresentada manifestação, pleiteando a rejeição dos embargos (fls. 7/10).

É o relatório do essencial.

Os embargos de declaração são tempestivos e, por isso, são conhecidos. No entanto, no mérito, devem ser rejeitados, visto que a decisão embargada não apresenta nenhum dos vícios que autorizariam a sua modificação nesta fase recursal.

Com efeito, a decisão desfavorável a qualquer das partes não rende ensejo à interposição de embargos de declaração, cujos limites estão elencados no art. 1.022 do Código de Processo Civil.

Ademais, conforme dispõe o art. 1.023 do CPC, a

petição dos embargos deve indicar o erro, obscuridade, contradição ou omissão contida na decisão. Nesse sentido, esclarece a doutrina:

“A omissão refere-se à ausência de apreciação de ponto ou questão relevante sobre a qual o órgão jurisdicional deveria ter se manifestado, inclusive as matérias que deva conhecer de ofício.

A obscuridade, que pode ser verificada tanto na fundamentação quanto no dispositivo, decorre da falta de clareza e precisão da decisão, suficiente a não permitir a certeza jurídica a respeito das questões resolvidas.

O terceiro vício que legitima a interposição dos embargos de declaração é a contradição, verificada sempre que existirem proposições inconciliáveis entre si, de forma que a afirmação de uma logicamente significará a negação da outra.

Erro material é aquele facilmente perceptível e que não corresponda de forma evidente a vontade do órgão prolator da decisão”.

No caso em tela estão ausentes todas as hipóteses capituladas no art. 1.022 do CPC, porquanto as questões relevantes à análise das questões de fato e de direito suscitados no recurso foram expressa e integralmente abordadas.

Não há qualquer vício a ser sanado. Todos os argumentos apresentados foram devidamente analisados, inclusive tendo sido expostos os motivos que fundamentaram a manutenção da r. sentença. Observe (fls. 409/411):

ATRASO NA ENTREGA DA OBRA

O atraso na entrega da obra restou incontroverso nos autos, tendo em vista que o contrato firmado entre as partes prevê como data de entrega da obra 31/12/2022 (fl. 42). Com o cômputo do prazo de 180 dias, o prazo se esgotou em 29/06/2023.

A ré alega e junta documento demonstrando que o habite-se foi expedido em 29/5/2023 (fl. 92/93).

Ocorre que não há nada nos autos demonstrando a efetiva entrega das chaves pela parte ré.

Como é sabido, a expedição do "habite-se" não afasta a mora da parte ré, conforme disposto na Súmula 160 desta C. Corte:

"A expedição do habite-se, quando não coincidir com a imediata disponibilização física do imóvel ao promitente comprador, não afasta a mora contratual atribuída à vendedora.

Assim, a mora da parte ré restou incontroversa, vez que em nenhum momento demonstrou que o autor recebeu as chaves do bem.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

RESOLUÇÃO DO CONTRATO. DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS

Nessas condições, a parte autora aguardou a conclusão das obras dentro do prazo fixado, o que não ocorreu.

Em consequência, tem direito não só à resolução do contrato, mas, também, à restituição integral dos valores efetivamente pagos a título de preço, já que nada obteve em troca. A parte ré deve suportar eventuais despesas havidas com publicidade, taxa de administração, tributos e seguro não podendo incidir qualquer abatimento nos valores que deverão ser restituídos à parte autora, inclusive aquele pago a título de comissão de corretagem.

A Súmula nº 543 do C. Superior Tribunal de Justiça veio pacificar de vez esta questão:

"Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, o parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa a desfazimento."

Assim, a restituição à parte autora deve englobar todos os valores pagos e devidamente comprovados.

MULTA CONTRATUAL

Evidenciada a mora da parte ré deve ser imposta a ela a aplicação da cláusula penal convencionada no contrato em caso de descumprimento contratual (fl. 44 - cláusula 6.1).

Em casos análogos ao dos autos esta C. Corte assim já decidiu:

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO MOTIVADA PELO ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. Sentença de procedência. Atraso na entrega da obra. Não comprovação da entrega das chaves. Atraso configurado. Legitimidade passiva das corrés. Devida inclusão das rés no polo passivo. Art. 7º, parágrafo único, CDC. Multa compensatória. Previsão contratual expressa em caso de inadimplemento da vendedora. Acolhimento. Correção monetária. Incidência a partir dos desembolsos. Sentença parcialmente reformada. Honorários advocatícios. Recurso dos autores provido, e recurso da ré parcialmente provido, com observação. (Apelação n. 1010265-26.2016-8.26.0344 - TJSP, Marília, j. em 16 de maio de 2019, Relatora Fernanda Gomes Camacho).

Apelação. Compromisso de compra e venda de lote. Ação de resolução contratual por inadimplemento da alienante em razão do atraso na conclusão das obras do empreendimento. Legitimidade passiva ad causam reconhecida em razão da integração da cadeia de consumo (art. 7º, parágrafo único e 25, §1º do CDC). Inadimplemento caracterizado em decorrência da superação do prazo contratualmente previsto. Abusividade da cláusula contratual que pretende prorrogar prazo conforme aprovação da

Municipalidade. Menção ao prazo de prorrogação da Lei 6.766/79 que não se sobrepõe ao prazo previsto no contrato e vinculante perante o consumidor. Resolução por inadimplemento culposo imputável ao vendedor. Condenação à restituição integral dos valores pagos, incidente cláusula penal. Recurso improvido. (Apelação n. 1013305-50.2015.8.26.0344 - TJSP, Marília, julgado em 10 de maio de 2019, Relator Enéas Costa Garcia).

APELAÇÃO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. Rescisão contratual c.c devolução da quantia paga. Preliminar de ilegitimidade passiva afastada. Atraso na conclusão das obras de infraestrutura do empreendimento Parque das Flores. Culpa exclusiva das rés. Contrato que prevê prazo certo para a entrega das obras. Prorrogação do prazo com base em decreto aprovado pela Municipalidade, e prazo da Lei n. 6.766/79, que não se confunde com o convencionado entre as partes. Diante da culpa exclusiva das rés pela rescisão do contrato em virtude do atraso na entrega do lote, cabível a devolução integral das prestações pagas pelo comprador. Súmulas 2 e 3 do ETJSP e Súmula 543 do STJ. Multa contratual prevista que deve ser aplicada ante a mora das rés (cláusula 8.8). Sentença mantida. Majorados os honorários advocatícios (art. 85, §11, do CPC). RECURSO DESPROVIDO. (Apelação n.1007957-17.2016.8.26.0344 - TJSP, Marília, julgado em 25 de março de 2019, Relator Beretta da Silveira).

Desse modo, a r. sentença deve ser mantida por seus próprios e jurídicos fundamentos.

Em se tratando de mera reiteração de argumentos e sendo certo que a omissão apontada foi suficientemente dirimida pelo julgado, merece ser mantida a decisão embargada.

Assim, resta nítido o caráter infringente do recurso e a intenção da parte em demonstrar seu inconformismo com a decisão que não converge em direção aos seus próprios interesses. Contudo, essa não é a forma adequada.

Na verdade, estes são embargos declaratórios que teimam em buscar rediscutir o conteúdo do acórdão proferido. Ou seja, nada existe a ser declarado. Incabível nesta sede a rediscussão de matéria superada e devidamente enfrentada, frise-se.

Finalizando, as demais questões arguidas pelas partes ficam prejudicadas, segundo orientação do Superior Tribunal de Justiça, perfilhada pela Ministra Diva Malerbi, no julgamento dos EDcl no MS 21.315/DF, proferido em 08/06/2016, já na vigência CPC/2015: "*o julgador não está obrigado a responder a todas as questões suscitadas pelas partes, quando já tenha encontrado motivo suficiente para proferir a decisão (...), sendo dever do julgador apenas enfrentar as questões capazes de infirmar a conclusão adotada na decisão recorrida*".

Na hipótese de apresentação de embargos de declaração contra o presente Acórdão, ficam as partes intimadas a se manifestar,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

no próprio recurso, a respeito de eventual oposição ao julgamento virtual, nos termos do art. 1º da Resolução n.º 549/2011, com a redação alterada pela Resolução n.º 772/2017 do Órgão Especial deste E. Tribunal de Justiça, entendendo-se o silêncio como concordância.

Pelo exposto, REJEITAM-SE os embargos de declaração.

EDSON LUIZ DE QUEIROZ

RELATOR

(documento assinado digitalmente)