



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000322545

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1027148-23.2024.8.26.0100/50000, da Comarca de São Paulo, em que é embargante PICCOLO BELLO EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA (JUSTIÇA GRATUITA), é embargado FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS CREDIBLUE - GENIAL.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 21ª 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 PAULO ALCIDES (Presidente) E MIGUEL PETRONI NETO.

São Paulo, 1º de abril de 2025.

ADEMIR BENEDITO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO N°: 56140
EDEC.N°: 1027148-23.2024.8.26.0100/50000
COMARCA: SÃO PAULO
EBTE. : PICCOLO BELO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE
LTDA.
EBDO. : FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS
CREDIBLUE -GENIAL

Embargos de declaração – Efeito modificativo –
Inexistência dos vícios enumerados no art. 1022 do CPC no
Acórdão embargado – Pretensão à rediscussão de matéria
pacificada pelo julgamento proferido – Intuito expresse de
prequestionamento – Recurso que não se presta para tais
fins - Embargos rejeitados.

**PICCOLO BELO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO
SPE LTDA.** opõe embargos de declaração ao v. acórdão de
fls. 464/476, que, por votação unânime, NEGOU PROVIMENTO
ao recurso de apelação interposto pela ora embargante,
mantendo a r. sentença que julgou improcedente a ação
revisional de contrato de financiamento imobiliário.

Em apertada síntese, sustenta o Embargante
que o v. acórdão padece de erro material quanto à taxa
média de juros adotadas pelo BACEN à época da
contratação, visto que para o tipo de contrato celebrado
(financiamento imobiliário pós-fixado em IPCA) foi de
7,08% ao ano, muito abaixo da taxa indicada no v.
acórdão. Diz que a omissão consiste na ausência de
pronunciamento sobre: a) ilicitude na contratação do
seguro prestamista, ante a sua venda casada; b)
incorreção do laudo de avaliação do imóvel, visto que
inexiste impugnação da parte contrária quanto aos fatos
em questão e disposição expressa no laudo utilizado pela
embargada de que o imóvel foi analisado “por fora”. Pede
que sejam supridos os vícios mencionados. Pquestiona a
matéria.

É o relatório.

Os embargos são inconsistentes.

Importante consignar que os embargos de declaração não são a via adequada para impor ao órgão Julgador a perspectiva que, segundo a Embargante, seria a correta.

Nesse contexto, no caso em análise, não há razão para se declarar o v. acórdão, eis que analisada a lide dentro dos limites da controvérsia trazida a Juízo, conforme se observa de sua leitura atenta.

A pretensão da Embargante não é de declaração e sim de novo julgamento da matéria.

Entretanto, os embargos de declaração, como dito, não se prestam a essa finalidade, sendo expressas e taxativas na lei as hipóteses de seu cabimento, isto é, em havendo contradição, obscuridade ou omissão no texto do acórdão hostilizado, o que não se verifica, absolutamente, na hipótese.

Como ensina Theotonio Negrão:

"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, rel. Min. Menezes Direito, j. 20.4.05, não conheceram, v.u., DJU 23.5.05, p. 119). (Código de Processo Civil e Legislação Processual em vigor, 40ª ed., pág. 719, nota 6 ao art. 535).

Consigne-se que a matéria invocada no presente recurso se encontra debatida e analisada pela

Turma Julgadora, que enfrentou os temas abordados no recurso.

Nota-se que, a pretexto de eventuais vícios, almeja na verdade a embargante, atribuir efeito infringente a seu recurso para rediscutir o decidido e obter decisão favorável aos seus interesses.

O v. acórdão está devidamente fundamentado e as hipóteses excepcionais em que poderia admitir o caráter infringente dos embargos referem-se a erro material evidente ou manifesta nulidade, o que não ocorre no caso em questão.

No que tange ao suposto erro material no julgado, equivocou-se a embargante. Isto porque, o acórdão, devidamente fundamentado, não acolheu a pretensão da embargante referente à taxa média de juros.

Restou consignado pela Turma Julgadora que *"Em consulta ao site do Banco Central do Brasil, verifica-se que, para o período em que celebrado o referido contrato, as taxas médias de juros foram de 1,48% a.m. e 22,25% a.a. (agosto/2022)¹.*

Denota-se, portanto, que a taxa de juros prevista e aplicada não extrapola a média apurada no mesmo período para a modalidade contratual, não havendo que se falar que o banco está a exigir vantagem manifestamente excessiva.

*Além disso, conforme se extrai do precedente do Superior Tribunal de Justiça acima colacionado, **"Como média, não se pode exigir que todos os empréstimos sejam feitos segundo essa taxa. Se isto ocorresse, a taxa média deixaria de ser o que é, para ser um valor fixo. Há, portanto, que se admitir uma faixa razoável para a variação dos juros"**.*

A apelante, competia consultar as taxas

¹
<https://www3.bcb.gov.br/sgspub/consultarvalores/consultarValoresSeries.do?method=visualizarValores>



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

que estavam sendo cobradas pelas outras instituições financeiras no mesmo período e, aí sim, escolher a melhor que lhe aprouvesse.

É certo que o contrato faz lei entre as partes e por elas deve ser observado, como consectário do princípio do pacta sunt servanda.

Não verificada a arguida desproporção entre a taxa aplicada e a denominada taxa média de mercado, a hipótese é de desprovimento do recurso neste ponto" (fls. 472/473).

A propósito, a mera divergência de entendimento da parte não constitui embasamento a embargos declaratórios.

De outro lado, equivocou-se mais uma vez a embargante ao alegar omissão no julgado no que tange à ausência de pronunciamento sobre a ilicitude na contratação do seguro prestamista, bem como a incorreção do laudo de avaliação do imóvel. Isso porque a Turma Julgadora expressamente rejeitou a irresignação da recorrente, fundamentando sua decisão nos seguintes pontos:

"... em relação ao seguro, tem-se que igualmente não restou configurada qualquer ilicitude, uma vez que em contratos de financiamento habitacional do SFH sua incidência é obrigatória, não bastando, com todo respeito, a parte somente propalar eventual abusividade sem demonstrar, em concreto, qualquer irregularidade ou prejuízo, em vista do disposto no art. 373, inciso I, do Código de Processo Civil" (fls. 473).

Prossegue o julgado destacando que:

"Destarte, os valores cobrados pelo agente financeiro, neste caso, estão de acordo com o contrato assinado, e não podem ser alterados pela vontade unilateral de uma das partes, que, como já dito, não foi ludibriada nem coagida a aderir ao negócio" (fls. 474).

Na sequência, sobre a suposta incorreção do laudo de avaliação do imóvel, o julgado consignou que:

"Primeiro, os laudos técnicos de "avaliação" e "perícia" acostados aos autos foram produzidos de forma unilateral pela apelante, o que os tornam parciais.

Além disso, verifica-se que o "atestado técnico" acostado aos autos foi desenvolvido e subscrito pelo sócio da empresa devedora fiduciante, sr. Herlan Moura e Silva (fls. 118/124), o que compromete, por si só, a força probante do documento.

Segundo, no contrato de alienação fiduciária celebrado entre as partes o imóvel foi avaliado em R\$ 2.390.000,00 para efeito de leilão (fls. 65), valor este muito superior àquele disponibilizado para empréstimo para aquisição do bem (R\$ 1.131.138,84).

Terceiro, as supostas edificações no imóvel (construção de subsolo e fundação apta a garantir a sustentação de um prédio), as quais alega o apelante que não foram levadas em consideração no contrato, e que elevaria a liquidez do imóvel para R\$ 3.985.000,00, carece de prova. Não há nos autos qualquer prova de que tenha ocorrido irregularidade na avaliação realizada à época da contratação, tampouco de que as edificações mencionadas pelo devedor já estivessem presentes quando

da celebração do contrato.

Além disso, conforme cláusula contratual, "Caso o valor do IMÓVEL convencionado pelas partes no Item 7 do Quadro Resumo seja inferior ao utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para a apuração do imposto sobre transmissão inter vivos, exigível por força da consolidação da propriedade em nome do CREDOR, este último será o valor mínimo para efeito de venda do IMÓVEL no primeiro leilão" (fls. 78), o que evita eventual prejuízo pelo apelante.

Dessa forma, ausente demonstração mínima de vício na avaliação ou na formação do negócio jurídico, a tese do apelante fica afastada" (fls. 475/476).

Sendo assim, o fato de a recorrente não concordar com o resultado do julgado não significa que, certo ou errado, ele padeça dos vícios alegados.

*Se a embargante entende que a matéria não foi analisada a contento deve interpor recurso às instâncias superiores, não podendo exigir repetidas manifestações sobre temas já enfrentados e eventualmente decididos de forma contrária a seus interesses, na tentativa de modificar o conteúdo do *decisum*, *data maxima venia*.*

Por fim, como expresse no recurso da embargante, a pretensão também é de prequestionamento da matéria, talvez a fim de satisfazer requisito para posterior interposição de recursos constitucionais às Superiores Instâncias.

No entanto, cumpre ressaltar que os embargos declaratórios também não se prestam a este fim, conforme reiteradamente vem se decidindo.

Neste sentido já se decidiu que os



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

embargos declaratórios não se prestam ao prequestionamento de questões federais (rt 592/176; rjtjesp 104/336; 113/421; 116/372; 118/432).

A respeito, vale transcrever julgado do Colendo Superior Tribunal de Justiça, que estabelece o seguinte:

"São numerosos os precedentes nesta Corte que têm por ocorrente o prequestionamento mesmo não constando do corpo do acórdão impugnado a referência ao número e à letra da norma legal, desde que a tese jurídica tenha sido debatida e apreciada" (Rec. Esp. 94.852, SP, Rel. Min. Fontes de Alencar, DJ 13.09.99, pg.1088).

A propósito:

"Não se prestam os embargos de declaração para rediscutir a causa, disfarçando a pretensão infringente, sob o manto do prequestionamento, porquanto a sua admissibilidade pressupõe a existência dos requisitos do art. 535, do CPC, *in casu*, absolutamente inocorrentes".

Ante o exposto, rejeitam-se os embargos declaratórios.

Ademir de Carvalho Benedito
Relator