



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000328895

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1042677-02.2022.8.26.0602/50000, da Comarca de Sorocaba, em que é embargante BANCO DO BRASIL S/A, são embargados JONATHAN RUZZON DE OLIVEIRA e BETANIA BONAN CONCENÇO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 13ª 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 SIMÕES DE ALMEIDA (Presidente) E MÁRCIO TEIXEIRA LARANJO.

São Paulo, 2 de abril de 2025.

CLAUDIA SARMENTO MONTELEONE

Relatora

Assinatura Eletrônica

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO nº
1042677-02.2022.8.026.0602/50000
COMARCA: Sorocaba — 7ª Vara Cível
EMBARGANTE: Banco do Brasil S/A.
EMBARGADOS: Jonathan Ruzzon de Oliveira e Betânia Bonan Concenço

Voto nº 11.133

DIREITO PROCESSUAL CIVIL.
EMBARGOS DE DECLARAÇÃO.
INEXISTÊNCIA DE OMISSÃO OU
CONTRADIÇÃO. REJEIÇÃO.

I. Caso em Exame:

Embargos de declaração. Omissão e
contradição no Acórdão, sustentando a
validade da hipoteca e a
inaplicabilidade da Súmula 308 do STJ,
além de invocar a Lei nº 13.097/2015 e o
princípio do pacta sunt servanda.

II. Questão em Discussão:

Verificar a existência de omissão e
contradição no acórdão embargado,
especialmente quanto à aplicação da
Súmula 308 do STJ e à validade da
hipoteca.

III. Razões de Decidir:

Análise adequada das questões
submetidas, com base nos fatos,
documentos e jurisprudência, não
havendo omissão ou obscuridade. A
Súmula 308 do STJ estabelece a
ineficácia da hipoteca perante os
adquirentes do imóvel, e eventuais
direitos do embargante devem ser
buscados em ação autônoma.

IV. Dispositivo:

Embargos de declaração rejeitados.

Vistos.

Trata-se de embargos de declaração opostos pelo Réu contra o v. Acórdão de fls. 381/389, que negou provimento ao recurso de apelação interposto por ele.

Sustentou, em síntese, a existência de omissão e contradição no Julgado embargado, pois o CC estabelece, de forma taxativa, as hipóteses para a extinção da hipoteca. Alegou a validade da garantia e a inaplicabilidade da Súmula 308 do C. STJ, devendo ser observada a Lei nº 13.097/2015. Afirmou que os Embargados tinham ciência do ônus sobre o imóvel que pretendiam adquirir. Invocou a necessidade de manutenção dos contratos e obediência ao princípio do *pacta sunt servanda*. Prequestionou a matéria para fins recursais.

É o relatório.

O recurso deve ser rejeitado, uma vez que não se identificam as hipóteses descritas no art. 1.022 do CPC vigente, especialmente a alegada contradição e obscuridade.

O v. Acórdão guerreado bem analisou as questões submetidas a julgamento, de acordo com os fatos narrados, as documentações coligidas até aquele momento aos autos e o posicionamento jurisprudencial majoritário, deixando explícitas as razões de seu convencimento, conforme se verifica às fls. 381/389.

Desse modo, não há que se falar em omissão ou obscuridade, diante da aplicação da Súmula 308 do C. STJ, que estabeleceu a ineficácia da hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro, perante os adquirentes do imóvel.

Ademais, eventual direito assegurado ao Embargante pela Lei nº 13.097/2015 deve ser objeto de ação autônoma, em face da devedora, considerando a boa-fé dos Embargados, adquirentes de boa-fé do imóvel.

Como é cediço, os embargos declaratórios se destinam à eliminação de obscuridade, contradição ou omissão, não sendo possível se acolher pretensão que visa a modificação do julgado, submetendo-o a nova apreciação de questões já decididas (RJTJESP- Lex 126/373).

Outrossim, os embargos de declaração, em regra, não têm caráter substitutivo, modificador ou infringente do julgado.

Conforme anotam THEOTONIO NEGRÃO, JOSÉ ROBERTO GOUVÊA, LUIS GUILHERME A. BONDIOLI E JOÃO FRANCISCO N. DA FONSECA (*in* “Código de Processo Civil e Legislação Processual em Vigor”, Ed. Saraiva, 45ª ed., 2013, nota 5ª ao artigo 535, p. 709), “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 23.5.2005)”.

Ademais, não precisa o Julgador reportar-se a todos os argumentos trazidos pelas partes, se apenas um deles —ou alguns deles —é o bastante para sua conclusão. E desnecessária a citação, no Acórdão embargado, dos dispositivos constitucionais e legais invocados pelo embargante.

Acrescente-se, ainda, que restam incluídos no Acórdão todos os elementos suscitados, nos termos do art. 1025, do CPC.

Diante do exposto, pelo meu voto, **REJEITO** os embargos de declaração.

CLAUDIA SARMENTO MONTELEONE
Relatora