



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000331282

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1005078-32.2019.8.26.0344/50002, da Comarca de Marília, em que são embargantes PATRÍCIA PINTO RODRIGUES e ANTONIO DE FREITAS, são embargados COUTO ROSA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE2 LTDA. e CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S/A (ATUAL DENOMINAÇÃO LOTE 01 EMPREENDIMENTOS SA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 12ª 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 JACOB VALENTE (Presidente) E MARCO PELEGRINI.

São Paulo, 3 de abril de 2025.

CASTRO FIGLIOLIA

relator

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 39873

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO Nº 1005078-32.2019.8.26.0344/50002

EMBARGANTES: PATRÍCIA PINTO RODRIGUES e ANTONIO DE FREITAS

EMBARGADAS: COUTO ROSA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE 2 LTDA e CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S/A

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO – acórdão pelo qual, por unanimidade, foi dado provimento ao recurso das rés e não conhecido o dos autores, em sede de reexame da matéria, determinado pelo C. STJ. - inexistência de omissão, contradição, obscuridade ou erro material no julgado – inconformismo – embargos rejeitados.

Vistos.

Trata-se de embargos de declaração opostos em face do acórdão de fls. 601/611 pelo qual, por unanimidade, foi dado provimento ao recurso das rés e não conhecido o dos autores, em sede de reexame da matéria, determinado pelo C. STJ.

Os embargantes sustentaram que o aresto contém contradição. Aduziram que, no caso em comento, além de não ter ocorrido o registro, não havia inadimplência na data da distribuição da demanda. Ainda, não houve constituição em mora. Por isso, não há como se aplicar as disposições da lei 9514/97. O TEMA 1095 é aplicável aos casos de resolução, por inadimplência, assim não se aplica a este processo, mas sim a legislação consumerista ou civilista. Requereram que fosse sanada a falha, com efeito infringente, a fim de manter a procedência da ação.

É a síntese necessária.

Os embargos de declaração devem ser conhecidos e rejeitados.

O recurso destacado tem por objetivo aclarar a decisão omissa,

obscura ou contraditória, ou ainda corrigir erros materiais, conforme disposto no artigo 1.022 do Código de Processo Civil. É possível conferir-se efeito modificativo ou infringente, desde que a alteração do julgamento decorra da correção dos defeitos.

No caso em tela, tem-se que o acórdão atacado enfrentou de forma escoreita as matérias trazidas à apreciação em 2º grau. O resultado, devidamente fundamentado, foi obtido da apreciação harmônica de todas as questões levantadas pelas partes, dos elementos constantes dos autos e, principalmente, analisou todos os documentos que instruem o processo.

Conforme constou do aresto, assim restou decidido:
“Analisada a questão à vista do precedente citado, não há possibilidade de ser admitida a pretendida rescisão pelos autores. A existência de garantia de alienação fiduciária impede a decretação de rescisão de contrato, ainda que inexistente o registro junto à matrícula do imóvel. Com efeito, pelo entendimento do STJ, deve ser observado o regramento específico ditado pela Lei 9.514/97, após o registro do gravame, a fim de garantir ao credor fiduciário a alienação extrajudicial do bem, repassando-se aos compradores eventual valor remanescente”.

No caso em tela, tem-se que o acórdão atacado enfrentou de forma escoreita as matérias trazidas à apreciação em 2º grau.

O resultado, devidamente fundamentado, foi obtido da apreciação harmônica de todas as questões levantadas pelas partes, dos elementos constantes dos autos.

Como se vê da transcrição da fundamentação do voto, não houve qualquer contradição, omissão, obscuridade ou erro material na decisão embargada. O fato é que a turma julgadora adequou o julgamento ao precedente do STJ, como determinado por aquela Corte, no acórdão de fls. 584/589.

Ainda que haja a particularidade de inexistência de inadimplemento, isso não foi considerando naquele julgado, para determinação do reexame, embora tenha sido alegado nas contrarrazões do recurso especial (fls. 514), afinal o precedente é expresso no sentido de que o contrato *com cláusula de alienação fiduciária não afasta o rito especial, não se admitindo a rescisão do contrato por outros meios* (fls. 588). Além disso, os embargantes enfatizam a ausência de inadimplemento quando proposta a ação, mas não esclarecem qual é a



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

situação atual do contrato.

Assim, não se tem defeito embargável na decisão, mas resultado diverso do pretendido pelos embargantes. Para a insurgência contra aquilo que não atendeu a pretensão, a via escolhida não é a adequada, porque se apresenta com caráter estritamente infringente.

Como corolário, os embargos de declaração são **rejeitados**.

CASTRO FIGLIOLIA

Relator