



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000336353

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1027111-60.2022.8.26.0554/50000, da Comarca de Santo André, em que é embargante MARIA LUZINETE MONTEIRO VENTURA DE MELLO (JUSTIÇA GRATUITA), são embargados KAREN MONTEIRO CAMILO (REPRESENTANDO MENOR(ES)), MELISSA MONTEIRO DO VALE (MENOR(ES) REPRESENTADO(S)), RAFAELLA MONTEIRO DO VALE (MENOR(ES) REPRESENTADO(S)) e GABRIEL TOSATI DO VALE.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 5ª 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 JOÃO BATISTA VILHENA (Presidente sem voto), ERICKSON GAVAZZA MARQUES E J.L. MÔNACO DA SILVA.

São Paulo, 4 de abril de 2025.

OLAVO PAULA LEITE ROCHA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Embargos nº: 1027111-60.2022.8.26.0554/50000
Parte Embargante: MARIA LUZINETE MONTEIRO VENTURA DE MELLO
Parte Embargada: KAREN MONTEIRO CAMILO E OUTROS
Comarca: SANTO ANDRÉ
Voto nº 00981

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO – OMISSÃO - *Inexistência de omissão, contradição, obscuridade ou erro material a autorizar o manejo dos recursos - Mero inconformismo com o v. acórdão - Matéria devolvida para análise devidamente apreciada – EMBARGOS REJEITADOS.*

Vistos.

Trata-se de EMBARGOS DE DECLARAÇÃO opostos por MARIA LUZINETE MONTEIRO VENTURA DE MELLO contra o v. acórdão de fls. 597/605 que, por unanimidade de votos, negou provimento ao recurso de apelação da parte autora.

Discorre MARIA LUZINETE MONTEIRO VENTURA DE MELLO, em breve síntese, que o v. acórdão possui omissão pois todos os pagamentos previstos no contrato foram realizados. Afirma que ficou acordado na cláusula 3ª do Contrato que os vendedores ficam obrigados a "*passar para o comprador todos os direitos e obrigações inerentes a aquisição do bem imóvel*". Alega que quitou integralmente os valores relativos a aquisições perante os embargados. Aduz que o financiamento foi quitado com o falecimento do devedor primitivo do contrato. Assim, requer o acolhimento dos

aclaratórios para sanar o vício apontado com efeitos infringentes.

Recurso tempestivo e devidamente processado com a dispensa de resposta da parte adversa ante a ausência de efeitos infringentes.

É o relatório.

Conhece-se dos embargos de declaração, porque tempestivos.

Os aclaratórios em comento consubstanciam irresignação da parte embargante contra supostos vícios em acórdão assim ementado:

APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER – ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA – OUTORGA DE ESCRITURA PÚBLICA – CONTRATO PARTICULAR DE CESSÃO DE DIREITOS SOBRE PROMESSA DE COMPRA E VENDA - Irresignação da parte autora em face da r. sentença que julgou improcedente a ação – Alegação de cessão particular do contrato do financiamento quitado em razão do falecimento do cedente – Contrato de Gaveta – Descabimento – Quitação controversa do preço avençado entre as partes em razão da divergência dos contratantes acerca dos efeitos da amortização das parcelas do financiamento em decorrência do seguro prestamista – Cláusulas contratuais do compromisso particular que não previram referida hipótese e geram duplicidades de interpretação – Conexão da causa de pedir da reconvenção com a

ação de imissão na posse ajuizada pela requerida e autuada sob o n. 1029294-04.2022.8.26.0554 – Sentença mantida – RECURSO NÃO PROVIDO.

Como é cediço, admitem-se embargos de declaração nas hipóteses elencadas no artigo 1.022 do Novo Código de Processo Civil, que assim dispõe:

***"Art. 1.022 do CPC. Cabem embargos de declaração contra qualquer decisão judicial para:
I - esclarecer obscuridade ou eliminar contradição;
II - suprir omissão de ponto ou questão sobre o qual devia se pronunciar o juiz de ofício ou a requerimento;
III - corrigir erro material."***

Todavia, observa-se que no presente caso não há omissão, obscuridade, contradição ou erro material a serem solucionados no v. acórdão impugnado, vez que o fato de não ser a solução favorável à tese da parte embargante não implica dizer que seja o mesmo omissão, obscuro ou contraditório.

O aresto embargado enfocou as matérias necessárias à motivação do julgamento, tornando claras as razões pelas quais chegou ao resultado.

Nesse particular, o v. acórdão ressaltou a ausência de previsão contratual na cessão de direitos sobre o contrato de financiamento acerca dos efeitos da incidência do seguro prestamista no caso de falecimento do devedor primitivo, senão vejamos:

"Nota-se que, por conta disso, o contrato de gaveta previu que a parte autora COMPRADORA assumiria as prestações do financiamento a partir de janeiro de 2017 e no parágrafo segundo da Cláusula 1ª "(...) declara ter pleno conhecimento, aceitando-os sem nenhuma restrição, uma vez que adquire o imóvel pronto e acabado, sendo que o financiamento perante o BANCO LUSO BRASILEIRO S/A, permanecerá em nome dos VENDEDORES, no entanto os pagamentos das parcelas serão efetuados pela nova proprietária, ou seja, a COMPRADORA, que no momento oportuno, ou até a quitação total, realizará a transferência da propriedade da unidade dos VENDEDORES para o nome da COMPRADORA".

Como se observa, por meio do contrato de gaveta, a parte autora compradora assumiu expressamente obrigação alheia (pagamento do financiamento junto ao Banco Luso Brasileiro S/A) em nome alheio, ou seja, em favor de Karen e Kleber.

Em contrapartida, Karen e Kleber deveriam passar para a parte autora "todos os direitos e obrigações inerentes à aquisição do bem imóvel, respeitado o valor estipulado na cláusula 2ª".

Cabe destacar que às fls. 38/51 há a exposição do fluxo de parcelas do contrato firmado com o Banco Luso Brasileiro e assumido pela parte autora a partir da prestação de janeiro de 2017, com a descrição pormenorizada do número de parcelas, data de vencimento e valor.

Tais questões não são motivo de controvérsia entre as partes, tratando-se de fatos incontroversos nos autos.

Não obstante, por circunstâncias alheias a vontade dos contratantes, por fato incerto e não sabido,

cujo efeitos não foram previstos especificamente no contrato de gaveta, o contrato firmado junto ao Banco Luso Brasileiro S/A foi quitado em razão do falecimento do Sr. Kleber e acionamento do seguro prestamista que amortizou as parcelas remanescentes do contrato.

Desta forma, entende a parte autora que ao assumir os direitos e obrigações do contrato de financiamento junto ao Banco Luso Brasileiro S/A através de contrato de gaveta firmado com a parte requerida, como também estando devidamente quitado o financiamento, deverão os requeridos outorga-lhe a escritura pública do imóvel.

Por sua vez, pretende a parte requerida que os valores das parcelas amortizadas pelo Banco Luso Brasileiro S/A e assumidas pela parte autora, sejam vertidas em seu favor.

Não é por outra razão que houve o ajuizamento pela requerida e pelo espólio de Kleber ação de cobrança c/c com pedido subsidiário de reintegração de posse autuado sob o n. 1029294-04.2022.8.26.0554 em trâmite perante a 1ª Vara Cível de Santo André.

Portanto, há controvérsia entre as partes em relação ao pagamento do preço ajustado no contrato de gaveta. Não se desconhece, todavia, que a questão envolve a hermenêutica de cláusulas e a assunção de riscos contratuais, notadamente os efeitos da quitação do contrato de financiamento bancário por meio de seguro prestamista.

Sobre tais fatos discorreu a r. sentença que:

"A autora, em tese, teria ter demonstrar o pagamento de todas as prestações do financiamento desde 2017, além de todos os valores devidos à parte ré em função do contrato.

Não se pode admitir que eventual quitação do contrato de financiamento através do seguro prestamista firmado pelo falecido vendedor faça relevar a obrigação do comprador de demonstrar fiel pagamento do preço ajustado em contrato, bem como, das parcelas remanescentes do financiamento, até mesmo sob pena de enriquecimento ilícito.

O que se percebe é que busca a autora a transferência da propriedade do imóvel mediante a simples apresentação de contrato particular de promessa de compra e venda, sem demonstração suficiente de pagamento; mais do que isso, pretende a autora se beneficiar de quitação do contrato de financiamento através do seguro prestamista (de natureza pessoal e intransmissível a terceiros) firmado pela promitente vendedora, por não ter transferido o financiamento para seu nome".

Nessa senda, ausente previsão específica no contrato de gaveta firmado e havendo controvérsias entre as partes litigantes acerca da integralidade do pagamento do preço pelo imóvel transacionado, a manutenção do decreto de improcedência da obrigação de fazer consistente na outorga compulsória de escritura pública em favor da parte autora é medida que se impõe".

A leitura do acórdão permite ver cristalinamente o porquê do *decisum*, sendo, pois, o que basta para o respeito às normas de garantia do Estado de Direito, dentre elas a do dever de motivação (CF, art. 93, IX).

Assim, emerge o propósito da parte embargante em

promover a rediscussão da matéria já apreciada na r. sentença e sobre a qual não houve sucumbência dos requeridos.

Outrossim, não se impõe ao julgador o dever de referenciar e combater cada aspecto da linha argumentativa tecida pelas partes, quando os argumentos consignados no julgado forem suficientes para afastar, no todo, as pretensões deduzidas no processo.

De qualquer modo, para viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e especial, considera-se prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando o pacífico entendimento do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que, tratando-se de prequestionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida (AgRg nos EDcl no REsp 966229/RS, Rel. Min. OG Fernandes, 6ª Turma, DJe. 18/02/2013).

Por tais fundamentos, **REJEITAM-SE OS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO.**

É como se vota.

OLAVO PAULA LEITE ROCHA
Relator