



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000345519

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1170618-49.2023.8.26.0100/50000, da Comarca de São Paulo, em que é embargante SPE STX 32 DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S/A, é embargado GERALDO DE SOUZA NETO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 7ª 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 LIA PORTO (Presidente sem voto), PASTORELO KFOURI E FERNANDO REVERENDO VIDAL AKAOUI.

São Paulo, 8 de abril de 2025.

MIGUEL BRANDI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO N°: 2025/50795
EDEC.N°: 1170618-49.2023.8.26.0100/50000
COMARCA: SÃO PAULO
EBTE. : SPE STX 32 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.
EBDO. : GERALDO DE SOUZA NETO

EMBARGOS DECLARATÓRIOS – Prequestionamento –
Inexistência de quaisquer dos vícios que autorizam o
acolhimento do recurso – RECURSO REJEITADO,
ADMITIDO O PREQUESTIONAMENTO.

Embargos declaratórios opostos contra o acórdão de
fls. 466/474, que negou provimento ao recurso da ré, mantendo a
sentença que julgou procedente a ação de indenização por lucros
cessantes c.c. pedido de devolução de quantias pagas.

Alega a ré, ora embargante, que o acórdão embargado
contém omissão quanto à tese de inaplicabilidade do CDC ao caso, que
somente seria cabível se demonstrada a situação de vulnerabilidade do
investidor, bem como o intuito de má-fé da sócia ostensiva em
prejudicar seu parceiro de negócios; o que não ocorreu.

Afirma que o acórdão embargado também ignorou a
tese defensiva quanto ao aceite pelo autor sobre o novo prazo de entrega
por parte do autor; o que por si só já desconfigura a indenização por
lucros cessantes.

Alega que há omissão no acórdão quanto à tese
subsidiária de fixação do trânsito em julgado da sentença como termo
final da obrigação de pagar.

Por fim, pede que seja sanada omissão quanto à
fixação de honorários pela ocorrência de sucumbência recíproca.

Busca a ré o prequestionamento da matéria.

O embargado apresentou resposta às fls. 19/226.

Conclusão em 31/03 (fls. 27). Caso estudado e voto concluído no dia 03/04.

Breve relato.

Não há no acórdão qualquer dos vícios apontados no artigo 1.022, do Código de Processo Civil, que possa viabilizar o acolhimento destes embargos.

A lide foi adequadamente apreciada, à luz dos fatos e provas apresentadas, e as questões trazidas para fins de reexame, foram devidamente enfrentadas no acórdão embargado.

Não há na redação do acórdão posto em enfrentamento, os vícios apontados pelo embargante, na verdade, inconformado com a decisão proferida, pretende a embargante rediscutir a matéria para que haja novo julgamento, o que não é possível nesta sede declaratória, sob pena de infringência, que somente se admite em situação excepcional.

O julgado embargado foi claro ao justificar a aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor, uma vez que a intenção do autor ao firmar o contrato com a ré não foi a do desenvolvimento de uma atividade empresária no ramo hoteleiro, mas a aquisição de um imóvel, ainda que não para moradia, mas investimento, inserindo-se, portanto, no conceito de consumidor.

Do mesmo modo, restou consignado que a alteração unilateral imposta pela ré para prorrogação da oferta pública de investimento coletivo (fl. 94), com prorrogação para maio/2024, com supedâneo nos normativos da CVM, não pode ser utilizada para onerar o autor.

Não há se falar em fixação do trânsito em julgado como termo final para o pagamento dos lucros cessantes, pois como mencionado na sentença, transcrita no acórdão, a indenização deverá observar os termos do contrato, 14.6.1: *“Se a OUTORGANTE não concluir a obra no prazo pactuado, após vencido o prazo de prorrogação acima avençado [180 dias], e não tendo ocorrido prorrogação por motivo de força maior ou caso fortuito, pagará a OUTORGANTE, a título de pena convencional desde já fixada, a quantia que equivaler a 0,5% (cinco décimos por cento) dos valores até então pagos pelo OUTORGADO, por mês ou por fração de mês em atraso, sendo exigível até a data da entrega das chaves da unidade prometida vender, na forma do disposto em 14.5., supra, quantia esta a ser compensada nas obrigações pecuniárias acessórias.*

Por fim, não há se falar em sucumbência recíproca, na verdade houve mínima sucumbência do autor, apenas quanto ao percentual da indenização.

Se a parte embargante não concorda com o posicionamento adotado, os embargos de declaração não são o remédio jurídico adequado para modificá-lo.

Inviável, ainda, a utilização do recurso integrativo quando a pretensão, em verdade, é a reapreciação do julgado, a fim de que a prestação jurisdicional seja alterada para atender a expectativa da parte, afinal, vício não se confunde com insatisfação (EDcl no AgRg no Resp nº461.809-RN, rel. Min. Gilson Dipp).

Certo é que, para efeitos de prequestionamento, dispõe o Código de Processo Civil, em seu art. 1.025, que *“consideram-se incluídos no acórdão os elementos que o embargante suscitou, para*

fins de pré-questionamento, ainda que os embargos de declaração sejam inadmitidos ou rejeitados, caso o tribunal superior considere existentes erro, omissão, contradição ou obscuridade”, o que reforça a dispensabilidade de enfrentamento expreso de todos os pontos deduzidos.

Por tudo isso, de rigor a **REJEIÇÃO** dos embargos, admitido o prequestionamento.

MIGUEL BRANDI
Relator