



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000345923

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1014112-15.2021.8.26.0068/50000, da Comarca de Barueri, em que são embargantes CAIO LUIZ CARVALHO PUCCIARELLI e MARIANA MENDONÇA LOPES, é embargado CNA SPITALETTI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 33ª 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 LUIZ EURICO (Presidente), SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA E ANA LUCIA ROMANHOLE MARTUCCI.

São Paulo, 8 de abril de 2025.

LUIZ EURICO
Relator
Assinatura Eletrônica

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO Nº 1014112-15.2021.8.26.0068/50000

EMBARGANTES: CAIO LUIZ CARVALHO PUCCIARELLI E OUTRO

***EMBARGADA: CNA SPITALETTI CONSTRUTORA E INCORPORADORA
LTDA***

ORIGEM: FORO DE BARUERI - 4ª VARA CÍVEL

RELATOR: Des. LUIZ EURICO

VOTO Nº 57517

AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E
MATERIAIS – COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA –
ALEGAÇÃO DE ATRASO NA ENTREGA DA OBRA –
INOCORRÊNCIA DE CONTRADIÇÃO, OMISSÃO,
OBSCURIDADE – INFRINGÊNCIA QUE NÃO SE
RESOLVE NESTA SEDE – EMBARGOS REJEITADOS

Trata-se de embargos declaratórios opostos ao v.
acórdão de fls. 705/708 que em ação de indenização por danos morais e materiais,
negou provimento ao recurso.

O conteúdo do aresto, ao ver dos recorrentes,
enseja esclarecimento para suprir omissão e contradição, permitindo-se a reversão
do resultado adotado.

Alegam que a decisão foi omissa ao fato de que
lhes foi dada a oportunidade de pagamento por meio de financiamento bancário,
contudo, não foi disponibilizada a documentação necessária, dentro do prazo
hábil; que a individualização da matrícula, a qual só foi disponibilizada em
03/03/2021, após o prazo de tolerância para entrega da obra; que a indenização por
danos morais e materiais é devida.

É o relatório.

Não há falar-se em omissão no enfrentamento de
questões trazidas pela parte e configuração de falta de pronunciamento

jurisdicional pleno, porquanto foram explicitados os fundamentos necessários ao deslinde da causa.

No caso dos autos, os autores pleiteiam a condenação da ré ao pagamento de indenização por danos morais e materiais decorrentes de suposto atraso na entrega da obra da unidade 177 B, no Condomínio Residencial denominado ACQUA PARK.

O atraso na entrega da obra não foi reconhecido, tendo a r. sentença consignado que: *“da análise dos autos, verifica-se que o habite-se foi expedido em 01/02/2021 (fl. 87) e a individualização da matrícula (fls. 88/91) em 26/02/2021. Os próprios autores indicaram referidas datas, apontando que a entrega das chaves ocorreu somente em 01/04/2021 por conta da demora na obtenção de financiamento bancário. Vê-se que o habite-se foi expedido no primeiro mês seguinte ao prazo de entrega das obras e no mesmo mês foi obtida a individualização das matrículas. Com esses documentos os autores já tinham condições de realizar o financiamento para pagamento do saldo, condição necessária para recebimento das chaves. A demora na aquisição do financiamento bancário não pode ser imputada a ré, porquanto era de responsabilidade exclusiva dos autores, na condição de compradores sua obtenção e forma a adimplir o saldo final quando do fim da obra.”*

No mesmo sentido apontou a decisão embargada: *“Depreende-se, portanto, que a obrigação de entrega da obra foi adimplida com a expedição do habite-se. Quanto à entrega das chaves, e imissão dos autores na posse estava vinculada à quitação do saldo devedor. Como os autores optaram pelo financiamento imobiliário, a entrega de suas chaves se deu em 01.04.2021, após a efetiva liberação do crédito em favor da ré, conforme convencionado pelas partes. Assim, é possível concluir que os autores somente não foram imitados na posse do imóvel, na data prevista no contrato, em virtude de não ter adimplido integralmente o preço.”*

Quanto à entrega da área comum no prazo acordado decidiu-se que: *“das fotografias e informativos juntados, vê-se que a piscina foi entregue e passou por uma reforma preventiva, o estacionamento localizado no piso térreo foi interditado para evitar qualquer acidente diante das*

inúmeras reformas que aconteciam nas unidades; que as vagas existentes nos subsolos do edifício foram disponibilizadas aos condôminos (fls. 97). No que se refere ao parquinho e academia, a prova testemunhal não soube afirmar se estavam fechados para reformas, adaptações e ajustes técnicos ou se não haviam sido entregues.”

Assim sendo, a matéria deduzida nos embargos apresenta natureza estritamente infringente não restando configurada omissão a ser suprida, mas apenas inconformismo estranho aos limites da via recursal declarativa.

Os embargantes podem discordar da motivação expendida, mas se mostrando fundamentado o v. acórdão, incabível alegação de omissão a merecer correção pela via dos embargos de declaração com pretensão de efeitos infringentes.

Rejeito os embargos, pois.

**LUIZ EURICO
RELATOR**