



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000348566

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1020063-14.2019.8.26.0309/50001, da Comarca de Jundiaí, em que são embargantes AL JUNDIAÍ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., e MACERATA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA., são embargados HENRIQUE MAUTSCHKE e MIRELE GRIESIUS MAUTSCHKE.

ACORDAM, em 34ª 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 Exmos. Desembargadores GOMES VARJÃO (Presidente), L. G. COSTA WAGNER E ISSA AHMED.

São Paulo, 7 de abril de 2025.

GOMES VARJÃO
RELATOR
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Comarca: **JUNDIAÍ – 2ª VARA CÍVEL**

Embargantes: **AL JUNDIAÍ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS
LTDA. E OUTRO**

Embargados: **HENRIQUE MAUTSCHKE E OUTRA**

VOTO Nº 45.934

**Inexistência de omissão.
Embargos declaratórios rejeitados.**

Proferido o v. acórdão de fls. 943/953, que deu parcial provimento ao apelo dos autores e negou provimento ao das rés, opõem as requeridas embargos declaratórios.

Alegam as embargantes, em síntese, que o v. acórdão incorreu em omissão quanto ao disposto nos artigos 186, 402, 403, 413, 884 e 927, todos do Código Civil. Afirmam que o atraso na entrega de lotes não edificadas não faz presumir ocorrência de lucros cessantes, que dependem de efetiva demonstração. Acrescentam que os autores não sofreram danos morais. Por isso, requerem o acolhimento dos presentes embargos, com efeitos infringentes, e para fins de prequestionamento.

É o relatório.

O v. acórdão não contém erro material, obscuridade, contradição ou omissão, únicas hipóteses de cabimento de embargos declaratórios (art. 1.022, incs. I, II e III, do CPC/2015).

De início, observe-se que o julgador não está obrigado a se manifestar sobre todos os argumentos e dispositivos legais mencionados pelas partes, bastando consignar as razões que

entende suficientes para proferir sua decisão. A propósito, o E. Superior Tribunal de Justiça já expressou o entendimento de que “o órgão jurisdicional, para expressar a sua convicção, não precisa aduzir comentários sobre todos os argumentos levantados pelas partes. Sua fundamentação pode ser sucinta, pronunciando-se acerca do motivo que, por si só, achou suficiente para a composição do litígio” (1ª T., Al 169.073-SP, AgRg, Rel. Min. JOSÉ DELGADO, j. 04.06.1998, DJU 17.08.1998, p. 44).

Nesse contexto, a decisão embargada dirimiu, de forma clara e coerente, as questões suscitadas pelas partes em suas razões recursais, fundamentando suas conclusões. Esclareceram-se as peculiaridades do caso concreto que autorizavam a condenação ao pagamento de indenização por lucros cessantes e por danos morais, observando-se que *“a incontroversa demora na disponibilização das obras de infraestrutura não pode ser atribuída a terceiros, na medida em que eventuais dificuldades na obtenção de autorizações administrativas estão incluídas no risco de sua atividade econômica, que não pode onerar o consumidor”* (fl. 948).

Além disso, asseverou-se ser *“inconteste que os autores experimentaram aflição, instabilidade emocional e descrença ante a conduta das requeridas que, comprometidas a instalar condomínio e entregar imóvel, assumiram os riscos administrativos do empreendimento e resistiram ao adimplemento de suas obrigações, desviando ainda o tempo produtivo dos consumidores”* (fl. 950), circunstâncias suficientes para caracterização de danos morais.

A discordância das embargantes em relação ao entendimento adotado por esta E. Corte ou à valoração da prova não equivale à negativa de jurisdição, nem implica obscuridade, contradição ou omissão do julgado.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Por essa razão, não há falar em omissão ou afronta a dispositivos legais, até porque, como se sabe, o prequestionamento que viabiliza o acesso às instâncias extraordinária e especial é temático, não numérico.

Se a parte entende que houve afronta à lei ou a Constituição Federal, cabe a ela manejar, conforme o caso, Recurso Especial ou Extraordinário (arts. 105, III, “a”, e 102, III, “a”, da CF), e não embargos de declaração, os quais têm suas hipóteses de cabimento taxativamente previstas no art. 1.022, incs. I, II e III, do CPC/2015.

O que as embargantes pretendem, portanto, é o reexame da questão decidida e, conseqüentemente, nova decisão, o que é incabível em sede de embargos declaratórios.

Ante o exposto, rejeito os embargos.

É meu voto.

Des. GOMES VARJÃO
Relator