



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000350771

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 2064950-13.2025.8.26.0000/50000, da Comarca de São Paulo, em que são embargantes FAKIANI - ESTEFAM INCORPORAÇÃO BELA CINTRA LTDA e FAKIANI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., é embargado BANCO DO BRASIL S/A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 23ª 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 RÉGIS RODRIGUES BONVICINO (Presidente) E TAVARES DE ALMEIDA.

São Paulo, 9 de abril de 2025.

LÍGIA ARAÚJO BISOGNI
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 55281

EDECL. Nº 2064950-13.2025.8.26.0000/50000

COMARCA: SÃO PAULO

**EBTES.: FAKIANI - ESTEFAM INCORPORAÇÃO BELA CINTRA LTDA
E OUTRA**

EBDO.: BANCO DO BRASIL S/A

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO - Omissão - Inocorrência - Prequestionamento - Desnecessidade da menção expressa de dispositivo legal para caracterizá-lo - Suficiência do enfrentamento da questão de direito debatida - Precedentes do Supremo Tribunal Federal e do Superior Tribunal de Justiça - Pretensão de rediscussão da decisão tomada pela Turma Julgadora - Impossibilidade - O acerto ou desacerto do entendimento não pode ser discutido nos estreitos limites dos declaratórios - Embargos rejeitados.

Trata-se de embargos de declaração opostos por Fakiani Estefam Incorporação Bela Cintra Ltda. e Fakiani Construtora e Incorporadora Ltda., por meio dos quais alegam que o acórdão de fls. 112/116 é omissivo no tocante aos artigos de lei que citam, notadamente à exceção ao art. 18 do Código de Processo Civil, na medida em que a construtora possui legítimo interesse na defesa das vendas realizadas e na anulação das penhoras, sob pena de sofrer abalo em sua reputação no mercado imobiliário. Ainda, afirmam que a validade da declaração de vontade não depende de forma especial (art. 107 do Código Civil), de sorte que a venda dos imóveis aos compradores deve ser reconhecida, independentemente de registro, considerando que a boa-fé é presumida (art. 113, §1º e art. 422, ambos do CC). Pugnam, por fim, pela manifestação expressa acerca da matéria, inclusive para fins de prequestionamento.

Todavia, ao contrário do que aduzem as embargantes, não vejo vício algum no v. acórdão embargado, principalmente porque restou expressamente registrado que, “...*não se faz necessário grande aprofundamento para constatar que não há razão para se afastar as*

penhoras deferidas, isso porque não cabe às agravantes pleitearem direito alheio em nome próprio (art. 18 do CPC) e, no mais, é cediço que, em regra, o contrato sem registro não pode ser oposto a terceiro (agravado).

A jurisprudência deste E. Tribunal de Justiça não discrepa: “CUMPRIMENTO PROVISÓRIO DE SENTENÇA - Decisão recorrida que deferiu o cancelamento da penhora de imóveis – Impossibilidade - Alegação de que tais bens foram vendidos a terceiro - Alienações não averbadas nas matrículas dos imóveis, a acarretar a possibilidade de penhora - Pedido de levantamento das contrições que implica em defesa de direito de terceiros, o que é vedado pelo artigo 18 do Código de Processo Civil - Terceiros que, se o caso, deverão se valer dos meios jurídicos adequados - Manutenção da constrição dos imóveis - Decisão reformada - AGRAVO PROVIDO.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2059941-41.2023.8.26.0000; Relator: Elcio Trujillo; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 11/05/2023).

(...) Por oportuno, assinala-se que a intenção da Súmula 308/STJ é a de proteger o adquirente de boa-fé que cumpriu o contrato de compra e venda do imóvel e quitou o preço ajustado, mas, na hipótese, considerando que apenas os instrumentos particulares de promessa de venda e compra foram acostados aos autos (sem registro), não é possível afirmar que há prova inequívoca de pagamento integral do preço de aquisição do imóvel pelos terceiros adquirentes.

Diante disso, razoável e justa a manutenção da restrição sobre os bens supracitados, ressaltando-se apenas o direito de impugnação dos pretensos possuidores, pela via processual adequada.”

Cabe ressaltar, de outro lado, que não se obriga o julgado a ater-se aos fundamentos indicados pela parte, nem mesmo para fins de prequestionamento.

A jurisprudência não discrepa: “Embargos de declaração. Omissão. Contradição. Inocorrência. Prequestionamento. Observância dos lindes do art. 535, do Código de Processo Civil. Necessidade. Os

embargos declaratórios não podem ser usados como meio de prequestionamento de questão constitucional ou infraconstitucional para viabilizar o recebimento de recurso extraordinário e/ou especial. Embargos rejeitados (ED nº 845.838-1/5, Rel. Des. Walter Zeni, 32ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo).

Ainda: “Embargos de declaração. Reexame. Inadmissibilidade. Impossível em sede de embargos declaratórios impor o reexame da matéria, para fins de seu prequestionamento com o único objetivo de viabilizar o recebimento de recurso especial e/ou extraordinário (ED nº 904.389-1/7, Rel. Des. Willian Campos, 31ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo).

No mesmo sentido julgados dos EE. Supremo Tribunal Federal e Superior Tribunal de Justiça, segundo os quais “é certo que tem entendido este Tribunal que não é necessário, para fins de prequestionamento, a menção expressa do dispositivo constitucional na decisão recorrida, desde que o tema a ele relativo seja objeto de consideração” (STF - Segunda Turma, AI nº 396.899-AgR/RS, Rel. Min. Ellen Gracie, j. 10.06.2003, DJ 01.08.2003) e “o prequestionamento consiste na apreciação e na solução, pelo tribunal de origem, das questões jurídicas que envolvam a norma positiva tida por violada inexistindo a exigência de sua expressa referência no acórdão impugnado (STJ - Corte Especial; Emb. de Divergência em Rec. Esp. nº 162.608-SP; Rel. Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira; j. 16.06.1999; v.u.)”.

Registre-se que o acerto ou desacerto do entendimento não pode ser discutido nos estreitos limites dos embargos declaratórios, mesmo porque, como já decidiu o Colendo Supremo Tribunal Federal, os embargos de declaração têm pressupostos certos não se prestando a corrigir *error in iudicando* (RTJ 176/707).

No caso vertente, vê-se que os embargos de declaração não observam os limites do art. 1022 do CPC, pretendendo, na verdade, consoante se infere das alegações das embargantes, rediscutir a matéria,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

o que é descabido em sede de declaratórios.

Pelo exposto, rejeito os embargos de declaração.

LÍGIA ARAÚJO BISOGNI
Relatora