



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000355927

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1028663-96.2024.8.26.0002/50000, da Comarca de São Paulo, em que são embargantes/embargados HESA 146 INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e JOÃO LUIZ WOLL JUNIOR.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 30ª 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 MONTE SERRAT (Presidente), PAULO ALONSO E CARLOS RUSSO.

São Paulo, 10 de abril de 2025.

MONTE SERRAT

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Embargos de Declaração nº 1028663-96.2024.8.26.0002/50000
Comarca de São Paulo (4ª Vara Cível do Foro Regional de Jabaquara)
Juíza: Samira de Castro Lorena
Embargante: Hesa 146 Investimentos Imobiliários Ltda.
Embargado: João Luiz Woll Júnior

Voto nº **7.854**

EMENTA

Embargos de declaração – Objetivo de obter pronunciamento acerca de temas já examinados no julgamento da apelação – Impossibilidade – Inexistência de omissão, obscuridade, contradição ou erro material – Não acolhimento – Prequestionamento que não justifica a interposição do recurso – Rejeitados os embargos.

Insatisfeita com o desprovimento de seu recurso de apelação (fls. 289/295), a apelante promove embargos de declaração alegando que o acórdão é contraditório no tocante à devolução da diferença paga a título de ITBI. Busca a integração do julgado com efeito modificativo para julgar improcedentes todos os pedidos.

O autor/apelado, por sua vez, promove embargos de declaração alegando que o acórdão é baseado em premissas equivocadas, considerando que não houve obtenção de financiamento e nem alienação fiduciária do imóvel. Aduz que não houve aplicação de juros sobre o saldo devedor, versando a controvérsia somente sobre a correção monetária incidente sobre as parcelas. Pquestiona as matérias e os dispositivos legais mencionados (art. 1.022, I e II; 489, § 1º, II, III, IV e VI; e 1.025 do CPC; arts. 46 e 47 da Lei nº 10.931/2004; art. 51,

XV, do CDC; e art. 93, IX, da Constituição Federal), e busca seja reconhecida a nulidade das cláusulas que preveem a incidência de correção monetária mensal ao arrepio da lei, bem como a má-fé e abusividade da conduta da embargada, restabelecendo a repetição em dobro do indébito, conforme determinado na sentença.

Recursos tempestivos.

É o relatório.

Os embargos de declaração agora examinados não objetivam eliminar qualquer omissão, obscuridade, contradição ou erro material do acórdão.

Querem os embargantes, na verdade, tentar fazer com que a Câmara, a partir de nova leitura de argumentos utilizados anteriormente, mude a interpretação que já firmou acerca de todos os fenômenos jurídicos relevantes para o julgamento da causa, dentre os quais a ausência de abusividade do contrato, a abusividade do repasse da cobrança de ITBI ao consumidor e a validade da cláusula que estipulou a forma de incidência de correção monetária (fls. 293/295).

Cabe destacar que o acórdão não se baseou em premissa equivocada, tendo constado expressamente que os autores optaram por firmar o contrato de financiamento diretamente com a incorporadora, aceitando os termos do contrato que foram previstos de forma clara e de fácil compreensão, com indicação dos índices de reajuste da forma como ajustada, bem como dos valores finais de cada uma das parcelas e seus vencimentos (fls. 293), e que apesar de não fazer parte do Sistema Financeiro Imobiliário, a ré possui autorização legal para fazê-lo (fls. 294).

Além disso, não houve modificação do que foi

decidido em primeiro grau no tocante aos juros, matéria que sequer foi objeto de pedido na inicial, tendo sido feita simples menção ao entendimento do STJ quanto à capitalização de juros (fls. 294/295).

A insurgência contra o resultado do julgamento é hipótese que não pode ser alcançada por meio de recurso com a natureza deste (art. 1.022 do CPC).

Quanto ao prequestionamento, *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...* (art. 1.025 do CPC).

Posto isso, **rejeito** os embargos de declaração.

MONTE SERRAT
Desembargador Relator