



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000373704

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1007546-71.2023.8.26.0006/50000, da Comarca de São Paulo, em que é embargante CAMPOS DO JORDÃO EMPREENDIMENTOS HOTELEIROS 02 SPE LTDA, são embargados TIAGO JEFFERSON DA SILVA e ANA PAULA FELIX DA SILVA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 5ª 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 JOÃO BATISTA VILHENA (Presidente sem voto), ERICKSON GAVAZZA MARQUES E J.L. MÔNACO DA SILVA.

São Paulo, 15 de abril de 2025.

OLAVO PAULA LEITE ROCHA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Embargos nº: 1007546-71.2023.8.26.0006/50000
Parte Embargante: CAMPOS DO JORDÃO EMPREENDIMENTOS
HOTELEIROS 02 SPE LTDA
Parte Embargada: TIAGO JEFFERSON DA SILVA E OUTRO
Comarca: REGIONAL DE SÃO MIGUEL PAULISTA
Voto nº 01071

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO —
OMISSÃO - *Inexistência de omissão, contradição, obscuridade ou erro material a autorizar o manejo dos recursos - Mero inconformismo com o v. acórdão - Matéria devolvida para análise devidamente apreciada* — **EMBARGOS REJEITADOS.**

Trata-se de EMBARGOS DE DECLARAÇÃO opostos por CAMPOS DO JORDÃO EMPREENDIMENTOS HOTELEIROS 02 SPE LTDA contra o v. acórdão de fls. 447/457 que, por unanimidade de votos, negou provimento ao recurso de apelação interposto pela parte embargante para manter a sentença que declarou rescindido o contrato firmado entre as partes e a condenou na restituição do valor de R\$ 21.094,42 e ao pagamento de multa contratual no importe de 20% sobre o referido montante em razão da configuração do atraso na entrega do empreendimento imobiliário.

Discorre CAMPOS DO JORDÃO EMPREENDIMENTOS HOTELEIROS 02 SPE LTDA, em breve síntese, que o v. acórdão possui omissão quanto à alegação de ausência de prejuízo em relação ao suposto atraso, pois existiriam 02 prazos contratuais, quais seja, prazo para conclusão da obra e prazo para o

início das operações do empreendimento. Aduz que considerando a pandemia e o prazo de tolerância de 180 dias para o início das operações do hotel não há que se falar em atraso, pois a mera entrega da obra em nada beneficia os embargados. Assim, requer o acolhimento dos aclaratórios para o fim de sanar a omissão apontada.

Recurso tempestivo e devidamente processado com a dispensa de resposta da parte adversa ante a ausência de efeitos infringentes.

É o relatório.

Conhece-se dos embargos de declaração, porque tempestivos.

Os aclaratórios em comento consubstanciam irresignação da parte embargante contra supostos vícios em acórdão assim ementado:

APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE QUANTIAS PAGAS E DANOS MATERIAIS – ATRASO NA ENTREGA DO EMPREENDIMENTO - Pretensão da parte autora de declarar a rescisão do contrato e a restituição integral dos valores pagos – Sentença de procedência para rescindir o contrato firmado entre as partes por culpa da requeira, condenando-a na restituição do valor de R\$ 21.094,42 e ao pagamento de multa contratual no importe de 20% sobre referido montante - Irresignação da requerida

*que não comporta provimento – Atraso configurado na entrega do empreendimento imobiliário - Rescisão contratual que no presente caso ocorre por culpa imputada a vendedora com a devolução integral dos valores pagos - Inteligência das Súmulas 1, 2 e 3 do E. TJSP e da súmula 543 do C. STJ - Comissão de corretagem é válida desde que o valor referente à intermediação imobiliária seja destacado, circunstância inexistente no compromisso de compra e venda - Não há demonstração da ciência da contratação do serviço - Multa contratual por reciprocidade - Possível a inversão em desfavor da vendedora (Tema Repetitivo nº 971 do E. STJ) - Condenação devida - Juros moratórios que devem incidir a partir da citação por não se tratar de rescisão por simples pedido do promissário adquirente – Sentença mantida – **RECURSO NÃO PROVIDO.***

Como é cediço, admitem-se embargos de declaração nas hipóteses elencadas no artigo 1.022 do Novo Código de Processo Civil, que assim dispõe:

***“Art. 1.022 do CPC. Cabem embargos de declaração contra qualquer decisão judicial para:
I - esclarecer obscuridade ou eliminar contradição;
II - suprir omissão de ponto ou questão sobre o qual devia se pronunciar o juiz de ofício ou a requerimento;
III - corrigir erro material.”***

Todavia, observa-se que no presente caso não há omissão, obscuridade, contradição ou erro material a serem solucionados no v. acórdão impugnado, vez que o fato de não ser a solução favorável à tese da parte embargante não implica dizer que seja o mesmo omissão, obscuro ou contraditório.

O aresto embargado enfocou as matérias necessárias à motivação do julgamento, tornando claras as razões pelas quais chegou ao resultado.

Em relação à constatação do atraso na entrega do empreendimento imobiliário, consignou o aresto vergastado que:

“O pronunciamento judicial hostilizado reconheceu o atraso na entrega do empreendimento, imputou culpa exclusiva à requerida pela rescisão do compromisso de compra e venda e determinou a restituição integral dos valores pagos pela cota da unidade autônoma nº 76, do empreendimento “Wanderlust Experience Hotel”, em Capivari – Campos do Jordão/SP.

No presente caso, de rigor a confirmação da r. sentença que reconheceu o atraso na entrega da obra. Isso porque, o contrato de compromisso de compra e venda colacionado às fls. 198 e seguintes, previu a data de maio de 2022 como prazo final para conclusão das obras, com tolerância de 180 dias, de forma que o prazo final estava estabelecido para dezembro de 2023.

Não obstante, apesar da combatividade do nobre causídico da parte requerida e da alegação de inexistência de atraso na entrega do empreendimento, não há nos autos prova suficiente de que na data avençada as obras estavam concluídas, notadamente porque as fotos e vídeos colacionados pelos autores demonstram o contrário.

Deste modo, ausente prova em sentido contrário ou

cabal demonstração da conclusão das obras de rigor o reconhecimento da culpa da vendedora em razão do atraso na entrega do empreendimento”.

A leitura do acórdão permite ver cristaliname nte o porquê do *decisum*, sendo, pois, o que basta para o respeito às normas de garantia do Estado de Direito, dentre elas a do dever de motivação (CF, art. 93, IX).

Assim, emerge o propósito da parte embargante em promover a rediscussão da matéria já apreciada na r. sentença e sobre a qual não houve sucumbência dos requeridos.

Outrossim, não se impõe ao julgador o dever de referenciar e combater cada aspecto da linha argumentativa tecida pelas partes, quando os argumentos consignados no julgado forem suficientes para afastar, no todo, as pretensões deduzidas no processo.

De qualquer modo, para viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e especial, considera-se prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando o pacífico entendimento do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que, tratando-se de prequestionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida (AgRg nos EDcl no REsp 966229/RS, Rel. Min. OG Fernandes, 6ª Turma, DJe. 18/02/2013).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Por tais fundamentos, **REJEITAM-SE OS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO.**

É como se vota.

OLAVO PAULA LEITE ROCHA

Relator