



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000379394

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1015671-63.2021.8.26.0405/50002, da Comarca de Osasco, em que são embargantes HZM CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA. e CECOOP - ASSESSORIA EMPRESARIAL LTDA, são embargados COOPERATIVA HABITACIONAL DO ESTADO DE SÃO PAULO, EDNILSON CARVALHO DA SILVA e PATRICIA NATERA CARVALHO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 6ª 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 RAMON MATEO JÚNIOR (Presidente sem voto), MARIA DO CARMO HONÓRIO E COSTA NETTO.

São Paulo, 16 de abril de 2025.

DÉBORA BRANDÃO

Relatora

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 004430

Embargos de Declaração Cível 1015671-63.2021.8.26.0405/50002

COMARCA: Osasco

**Embargtes: Hzm Construtora e Incorporadora Ltda. e Cecoop - Assessoria
Empresarial Ltda**

**Embargdos: Cooperativa Habitacional do Estado de São Paulo, Ednilson
Carvalho da Silva e Patricia Natera Carvalho**

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO. INEXISTÊNCIA. EMBARGOS REJEITADOS. I. Caso em Exame. Recurso de embargos de declaração interposto por HZR Construtora contra acórdão que negou provimento ao recurso de apelação, alegando omissão quanto à impossibilidade jurídica da ação devido à falta de matrículas individualizadas dos imóveis. II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em verificar a existência de omissão no acórdão quanto à alegada impossibilidade jurídica da ação por falta de matrículas individualizadas. III. Razões de Decidir 3. O acórdão recorrido abordou a questão da impossibilidade de regularização da matrícula, afirmando que o risco foi assumido pelas rés e que a autora não pode ser prejudicada por tal fato. 4. O órgão julgador não está obrigado a se pronunciar sobre todos os argumentos das partes, desde que a decisão esteja fundamentada, conforme entendimento do STJ. IV. Dispositivo e Tese **5. Embargos de declaração rejeitados.** Tese de julgamento: 1. A ausência de matrículas individualizadas não impede a procedência do pedido. 2. O órgão julgador não precisa se manifestar sobre todos os argumentos das partes.

Vistos.

Trata-se de recurso de embargos de declaração opostos em face do v. acórdão de fls. 1804/1813 (processo nº 1015671-63.2021.8.26.0405) que negou provimento ao recurso de apelação da ré, ora embargante (HZR Construtora).

Embargos de Declaração Cível nº 1015671-63.2021.8.26.0405/50002	Voto nº	004430	2
--	---------	--------	---

Sustenta o embargante que o *decisum* é omissivo, pois o imóvel onde os apartamentos foram construídos não possuem matrículas individualizadas. Assim, aduz, que restou demonstrado a impossibilidade jurídica da ação. Requer o provimento do recurso para sanar os pontos indicados.

É o relatório.

O art. 1.022 do Código de Processo Civil estabelece as hipóteses de cabimento dos embargos de declaração. São elas a existência de omissão, contradição, obscuridade ou erro material na decisão embargada.

Contudo, isso não implica, admitir uma nova discussão da matéria decidida na sua inteireza, sob pena de emprestar-lhe efeito infringente, o que não é possível.

A despeito dos argumentos da embargante, restou claro no v. Acórdão que a autora não pode ver o seu direito prejudicado devido à alegada impossibilidade de regularização da matrícula, risco que foi assumido pelas rés e que não as impediu de realizar a construção. Assim dispôs o julgado:

“Ressalta-se que as cláusulas unilaterais e genéricas que estabeleçam a variação unilateral de preço e a modificação do conteúdo do contrato, colocam o consumidor em posição de desvantagem e vulnerabilidade, transferindo o risco do negócio ao consumidor que não sabe ao certo qual o valor da compra do imóvel, violando o art. 51, Incisos IV, X e XII do CDC.

De igual modo, não há que se falar em impossibilidade do registro devido à irregularidade da matrícula, da qual a parte apelada não é culpada, sendo um risco assumido pelas próprias corréis, como restou bem ponderado na r. Sentença:

Não há óbice à outorga de escritura definitiva de compra e venda por eventuais edificações irregulares feitas no lote. Pelas consequências da irregularidade, se esta houver, responderão seus autores, na medida das posturas municipais. No âmbito estritamente contratual, certo é que o compromisso de compra e venda não cominou penalidade para o

Embargos de Declaração Cível nº 1015671-63.2021.8.26.0405/50002	Voto nº	004430	3
--	---------	--------	---

descumprimento da obrigação de construir nos termos da lei. Daí ser impossível extrair de eventual irregularidade efeitos não previstos no contrato, a ponto de justificar a não outorga da escritura definitiva, o que praticamente equivaleria à rescisão do contrato preliminar, consequência extrema que, no âmbito da teoria geral dos contratos, não pode, em regra, fundar-se apenas no descumprimento de obrigação secundária e muito menos no descumprimento de dever acessório de conduta. De resto, se algum óbice existir no plano do negócio de direito real, a impedir o aperfeiçoamento da alienação pelo registro da escritura de venda a ser outorgada ou desta sentença substitutiva, isso, de qualquer modo, não impede a procedência do pedido, de caráter estritamente pessoal ou contratual.

Destarte, nada há que ser alterado na r. sentença guerreada, a qual deve ser mantida por seus próprios e jurídicos fundamentos. "

In casu, o que se verifica é a discordância do embargante para com a interpretação e as conclusões obtidas pela D. Câmara à luz dos elementos presentes nos autos.

Observe-se que o órgão julgador não está obrigado a se pronunciar sobre todos os argumentos expendidos pela parte, consoante entendimento do Colendo STJ (REsp 506.467/RS, rel. Min. Felix Fischer, j. em 2/9/2003).

O recurso, na verdade, revela o inconformismo da embargante que, não concordando com a decisão deste Colegiado, busca novo julgamento, o que não é possível pela via dos embargos de declaração.

Ante o exposto, **rejeitam-se os embargos de declaração**, nos termos da fundamentação acima.

DÉBORA BRANDÃO
Relatora
Assinatura Eletrônica

Embargos de Declaração Cível nº 1015671-63.2021.8.26.0405/50002	Voto nº	004430	4
--	---------	--------	---