



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000385129

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1056390-07.2023.8.26.0506/50000, da Comarca de Ribeirão Preto, em que são embargantes SANTA IRIA LOTEAMENTO LTDA e CASASMAIS SANTA IRIA INCORPORAÇÕES LTDA, são embargados HENRIQUE JORGE DE OLIVEIRA JUNIOR e MARIA APARECIDA SILVA DE OLIVEIRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 26ª 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 CARLOS DIAS MOTTA (Presidente), MARIA DE LOURDES LOPEZ GIL E VIANNA COTRIM.

São Paulo, 22 de abril de 2025.

CARLOS DIAS MOTTA

Relator

Assinatura Eletrônica

Embargos de Declaração Cível nº 1056390-07.2023.8.26.0506/50000

26ª Câmara de Direito Privado

Embargtes: Santa Iria Loteamento Ltda e Casasmais Santa Iria Incorporações Ltda

Embargdos: Henrique Jorge de Oliveira Junior e Maria Aparecida Silva de Oliveira

Comarca: Ribeirão Preto

Juiz: Heber Mendes Batista

Voto nº 32709

Embargos de Declaração. Ausência de vício de contradição, omissão, obscuridade ou erro material. Embargos opostos com finalidade de reforma do v. acórdão. Verdadeira pretensão de modificação do julgado. Caráter infringente evidenciado. Embargos de declaração rejeitados.

Vistos.

Trata-se de embargos de declaração opostos em face do v. acórdão de fls. 325/336 que, por unanimidade, deu parcial provimento à apelação.

Embargam as rés, alegando, em resumo, que: houve omissão quanto ao fato de que, pelo imóvel ser oriundo do programa “Minha Casa, Minha Vida”, há apenas um contrato envolvendo as partes, que é o de financiamento, que vincula todas as partes; o contrato de promessa de compra e venda deve ser considerado como um pré-contrato; não se pode olvidar o prazo de tolerância de 180 dias, devidamente previsto no contrato; não houve atraso na conclusão das obras; o entendimento fixado pelo C. STJ no julgamento do REsp 1.729.593/SP é inaplicável no caso dos autos, pois foi obtido financiamento para a obra. Assim, pugnam pelo saneamento da omissão.

É o relatório.

Cumprе consignar que as decisões suscetíveis de reparação, em embargos declaratórios, são aquelas derivadas de defeitos de exteriorização do

julgado, previstas, expressamente, no art. 1.022 do CPC.

Entretanto, a r. decisão não apresenta qualquer vício de contradição, omissão, obscuridade ou erro material.

Com efeito, constou expressamente do voto condutor do v. acórdão embargado (fls. 328):

Com efeito, verifica-se que, no caso em tela, o instrumento de financiamento bancário estipula que o prazo para entrega do imóvel é 28 de junho de 2024 (cláusula B.7.1 fls. 72), no entanto o instrumento de compromisso de compra e venda claramente estipula prazo inferior (cláusula 5 fls. 42).

Diante da existência de prazos divergentes, deve-se adotar a interpretação mais favorável ao consumidor, nos termos do art. 47 do CDC, que também representa aquela constante no contrato de compromisso de compra e venda, que foi celebrado diretamente entre as partes, e tem por objetivo reger as relações entre os autores e as rés no que tange ao empreendimento.

Ademais, o C. STJ já sedimentou o seu entendimento a respeito desse assunto por meio do Tema Repetitivo 996, in verbis:

1.1. Na aquisição de unidades autônomas em construção, o contrato deverá estabelecer, de forma clara, expressa e inteligível, o prazo certo para a entrega do imóvel, o qual não poderá estar vinculado à concessão do financiamento, ou a nenhum outro negócio jurídico, exceto o acréscimo do prazo de tolerância;

Dessa maneira, conclui-se que houve atraso na entrega das obras.

Em que pese o autor se referir ao contrato de promessa de compra e venda como uma espécie de pré-contrato, fato é que tal instrumento continua válido e vigente, de modo que suas disposições devem ser obedecidas por ambas as partes.

Dessa forma, é plenamente aplicável ao caso *sub judice* o art. 47 do CDC a fim de se adotar a interpretação mais favorável ao consumidor.

Ademais, não se vislumbra justificativa para afastar o entendimento sedimentado pelo C. STJ por meio do Tema Repetitivo 996, que é suficientemente claro quanto à proibição de se vincular o prazo para entrega do imóvel à concessão do financiamento, inexistindo qualquer ressalva à obtenção

ou não de financiamento da obra pelo construtor.

Posto isso, impõe-se a manutenção do v. acórdão.

Sem prejuízo do quanto já exposto, merece destaque, ainda, que o magistrado não é obrigado a versar sobre todas as alegações constantes nos autos, quando, por outros elementos do processo, já tiver encontrado fundamentos suficientes para amparar a sua decisão, como ocorrido no caso vertente.

Cumpre salientar, outrossim, que não constitui requisito ou pressuposto de um *decisum* a referência aos artigos de lei aplicados ao caso concreto, de tal sorte que não se verificou qualquer violação ou afronta a dispositivos constitucionais, processuais ou a normas especiais, ou ainda a súmulas deste E. TJSP ou de Tribunais Superiores.

De qualquer forma, aplica-se o art. 1.025 do CPC, que consagra o prequestionamento ficto ou implícito dos embargos de declaração.

Fica advertida a parte embargante que a oposição de novos embargos de declaração para rediscutir a matéria já suficientemente decidida nos autos a sujeitará à multa processual prevista no artigo 1.026, § 2º, do CPC.

Ante o exposto, **rejeito** os embargos de declaração.

CARLOS DIAS MOTTA
Relator