



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
31ª Câmara

Registro: 2025.0000387374

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1008908-96.2023.8.26.0010/50000, da Comarca de São Paulo, em que são embargantes GUSTAVO DE SOUSA GONÇALVES e CRISTIANE VENTICINCO GONÇALVES, é embargado SIVERCON III – SPAZIO III DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 31ª 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 ADILSON DE ARAUJO (Presidente) E LUIS FERNANDO NISHI.

São Paulo, 22 de abril de 2025.

ANTONIO RIGOLIN
Relator
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
31ª Câmara

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO CÍVEL Nº 1008908-96.2023.8.26.0010/50000

Comarca: SÃO PAULO – 3ª Vara Cível

Juiz: Carlos Antonio da Costa

Embargtes: Gustavo de Sousa Gonçalves e Cristiane Venticinco Gonçalves

Embargado: Sivercon Iii – Spazio Iii Desenvolvimento Imobiliário Ltda

***EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. AUSÊNCIA DE OMISSÃO,
CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. EMBARGOS
REJEITADOS.***

Voto nº 59.268

Visto.

1. Trata-se de embargos de declaração opostos por GUSTAVO DE SOUSA GONÇALVES e CRISTIANE VENTICINCO GONÇALVES frente a acórdão que, nos autos da ação de rescisão contratual cumulada com restituição de quantia paga proposta em face de SILVERCON III SPAZIO III DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. deu provimento ao recurso de apelação da demandada, com observação.

Aduzem os embargantes a ocorrência de omissão no julgado, pois o distrato não ocorreu por sua culpa, mas em virtude da negativa de financiamento, o que propiciou a perda da chance de prosseguirem com o contrato e, portanto, a rescisão se deu por causa alheia à vontade de ambos. Dizem que não foi observada a Súmula 543 do STJ, apontando que devem ser restituídos os valores efetivamente pagos, de modo a restabelecer a situação anterior ao contrato. Sustentam a

inobservância do artigo 14 do CDC e pleiteiam o prequestionamento da matéria.

Recurso tempestivo.

É o relatório.

2. Não se depara com qualquer omissão ou erro de premissa no acórdão, em face do que se decidiu.

Deve-se observar, inicialmente, que os embargantes, a pretexto de alegar omissões e inconsistências, apresentam verdadeira argumentação direcionada à formulação de um juízo revisional do julgado, dando conteúdo de infringência ao recurso, o que se mostra inadmissível.

De qualquer modo, observa-se que houve suficiente e adequada exposição dos fundamentos, de modo a deixar claramente exposta a linha de entendimento adotada.

Prevalece, pois, a fundamentação do acórdão, inexistindo a omissão a respeito:

“Tem-se que, no contrato firmado entre as partes, assumiram os demandantes a responsabilidade pela obtenção do financiamento bancário (cláusula 10- fl. 28).

Em sua petição inicial, os autores sustentaram que os representantes da vendedora informaram que a ficha de pré-análise do financiamento bancário havia sido aprovada e, posteriormente, garantiram que já poderiam assinar o contrato porque a aprovação final era certa (fls. 65/66).

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
31ª Câmara

Entretanto, não só inexistem indícios de que qualquer procedimento administrativo teria sido iniciado pelos autores junto à instituição financeira para fins de obtenção do crédito, como também carece de verossimilhança a alegação de que a ré teria assumido a responsabilidade por eventual negativa da Caixa Econômica Federal. Os demandantes não trouxeram qualquer elemento probatório para embasar o fato constitutivo do direito alegado, não se desincumbindo do ônus que lhes competia, nos termos do artigo 373, inciso I, do CPC.

Por oportuno, impõe-se ponderar que se apresenta irrelevante discutir sobre a incidência das normas do Código de Defesa do Consumidor, pois isso não implicaria resultado diverso. De igual modo, nada justificaria a inversão do ônus da prova, embora se trate de relação de consumo, pois não se fazem presentes os requisitos do artigo 6º, inciso VIII, do mesmo diploma legal” (fls. 465/466).

Enfim, nada existe a completar ou a esclarecer, acrescentando-se que não há ofensa a qualquer norma constitucional ou infraconstitucional.

3. Ante o exposto, rejeito os embargos.

ANTONIO RIGOLIN
Relator