



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000410020

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1023388-89.2021.8.26.0482/50000, da Comarca de Presidente Prudente, em que é embargante ELIANA APARECIDA DIAS (JUSTIÇA GRATUITA), são embargados PERPLAN PARQUE DOS RESEDÁS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA e PERUQUE PARTICIPAÇÕES LTDA..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 10ª 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 JAIR DE SOUZA (Presidente sem voto), COELHO MENDES E JOSÉ APARÍCIO COELHO PRADO NETO.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

ELCIO TRUJILLO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO Nº 1023388-89.2021.8.26.0482/50000

Comarca: Presidente Prudente

Embargante: Eliana Aparecida Dias

Embargadas: Peruque Participações Ltda (e outra)

Voto nº 48.839

EMBARGOS DECLARATÓRIOS – Compromisso de venda e compra mediante pacto adjeto de alienação fiduciária – Rescisão contratual e restituição de valores – Na modalidade contratada eventual restituição de valores somente será possível após realização do leilão do bem – Inscrição do nome junto ao cadastro de inadimplentes em face previsão legal – Não cabimento de verba indenizatória por ausente dano moral - Ausentes pontos em erro, omissão, obscuridade ou contradição – Inconformismo da parte que, todavia, não sustenta apresentação do recurso ora em análise – Decisão que se reafirma - EMBARGOS REJEITADOS.

Vistos.

Com o V. Acórdão constante às fls. 561/567 (autos de apelação), que, por unanimidade de votos, deu provimento ao recurso das rés e negou provimento ao da autora, busca o polo embargante, inconformado com o resultado e apontando para a ocorrência de omissões, mediante razões constantes de fls. 1/7, a declaração, bem como fomento para possível prequestionamento.

É o relatório.

Caso de pronta rejeição dos embargos.

Dispõe o Código de Processo Civil:

“Art. 1.022. 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.

Parágrafo único. *Considera-se omissa a decisão que:*

I - deixe de se manifestar sobre tese firmada em julgamento de casos repetitivos ou em incidente de assunção de competência aplicável ao caso sob julgamento;

II - incorra em qualquer das condutas descritas no art. 489, § 1º."

O polo embargante, renovando pontos referentes ao julgamento, pretende a obtenção, em realidade, de alteração do resultado proclamado e que, no caso afastou sua pretensão ao dar provimento ao recurso das rés e, por consequência direta, negar provimento ao da autora.

Contudo, ausente razão.

A questão foi analisada em toda a sua extensão e em face da realidade do processo, sendo dado acolhimento ao recurso pois que, efetivamente, a embargante não se havendo falar em omissão diante limites autorizadores da apresentação da modalidade do recurso em análise.

Não tem a embargante e isso foi apresentado em termos de provaso direito reclamado, fator que levou ao resultado proclamado sendo certo, portanto, qualquer vício junto ao julgado.

Ausentes, portanto, contradições, omissões, obscuridades ou erro, mas, sim, como já realçado, o inconformismo da parte; tem-se que o resultado foi entregue de forma clara e objetiva e com adequado fundamento, não se apurando qualquer vício a se enquadrar nas figuras ditas pelo artigo 1.022 do Código de processo vigente.

Conforme decidido no julgado embargado:

"Trata-se de ação de rescisão e

restituição de valores julgada parcialmente procedente pela r. sentença de fls. 330/336, de relatório adotado.

Embargos declaratórios opostos (fls. 339/343 e 344/349) e rejeitados os opostos pela autora e acolhidos os opostos pelas rés para sanar erro material (fls. 401/404).

Apelam ambas as partes: a autora alegando que notificou as rés quanto à pretensão de rescisão antes mesmo de se tornar inadimplente, e que as rés, de má-fé, não rescindiriam e continuaram cobrando as parcelas, tendo inscrito o seu nome em cadastro de inadimplentes, merecendo indenização pelos danos morais sofridos; alternatively, pedem a redução da retenção para 10% do montante pago (fls. 412/425); as rés alegando impossibilidade de rescisão, face a consolidação da propriedade em decorrência da inadimplência da compradora, e eventual restituição de valores somente poderia ocorrer na forma estabelecida pelos artigos 26 e 27 da lei 9.514/97; alternatively, que os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão, bem como os honorários de sucumbência devem incidir sobre o valor atualizado da condenação (fls. 428/452). Contrarrazões (fls. 508/521 e 525/541).

É o relatório.

O recurso das rés comporta provimento, e o da autora não merece prosperar.

A autora pede a rescisão contratual e a restituição de 90% dos valores pagos referentes ao compromisso de compra e venda do lote nº 04 da Quadra “B” do loteamento “Parque dos Resedás”, em Presidente Prudente (fls. 27/51), diante impossibilidade de continuar adimplindo o contrato, bem como indenização pelos danos morais sofridos face a inscrição indevida de seu nome em cadastro de

inadimplentes.

A r. sentença julgou a ação parcialmente procedente, caracterizada a mora por parte da compradora no pagamento do preço, a autorizar a rescisão contratual entre as partes, não obstante a existência de cláusula de alienação fiduciária, e condenou as rés à restituição de 80% dos valores pagos, corrigidos pela Tabela Prática deste Egrégio Tribunal e incidentes juros de mora, ambos a contar dos respectivos desembolsos, afastada a pretensão de indenização por danos morais, com sucumbência recíproca.

Daí os apelos.

Respeitado o entendimento da douta Magistrada de primeiro grau, a decisão não merece prosperar.

Nos casos de compromisso de compra e venda com pacto adjeto de alienação fiduciária em garantia, o preço é quitado pelo credor fiduciário, constituindo o compromisso de compra e venda um ato jurídico perfeito e acabado, sendo que a possibilidade de a autora ser ressarcida por eventual saldo a lhes ser restituído, só poderia ser vislumbrada após a realização do leilão de sua unidade, com a apuração do valor de futura arrematação e dedução das despesas em aberto pelo credor, conforme as regras dos parágrafos do artigo 26 e 27 da lei nº 9.514/97, restando inviável o pleito da autora.

A alienação fiduciária consta devidamente registrada em nome das credoras fiduciárias na matrícula do imóvel, tendo sido a autora devidamente notificada para purgar a mora e a consequente consolidação da propriedade pelas credoras (fls. 83/85 e 209/211).

Em recente julgamento pelo C. Superior

Tribunal de Justiça, considerando a previsão do artigo 543-C, do Código de Processo Civil, diante multiplicidade dos recursos tratando de mesma matéria, durante julgamento dos recursos especiais, atribuiu o rito dos repetitivos (tema 1.095) tendo firmado a tese de que:

“Em contrato de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária devidamente registrado, a resolução do pacto, na hipótese de inadimplemento do devedor, devidamente constituído em mora, deverá observar a forma prevista na Lei nº 9.514/97, por se tratar de legislação específica, afastando-se, por conseguinte, a aplicação do Código de Defesa do Consumidor” (grifo nosso).

Todos os requisitos foram cumpridos: o registro da garantia, o inadimplemento da compradora e a sua constituição em mora.

Mantida a inadimplência, as rés consolidaram a propriedade em seu nome, tendo o efetivo registro na matrícula do imóvel (fls. 211), e o adequado amparo legal para livremente dispor do bem, conforme autoriza o artigo 26-A, parágrafo 4º da lei nº 9.514/97.

E diante ausência de culpa das rés, não comporta qualquer indenização à autora a título de alegados danos morais sofridos, tratando de exercício regular de seu direito.

Esse também o entendimento sobre a matéria na Jurisprudência deste Egrégio Tribunal:

“Ação de rescisão contratual cumulada com indenização - Sentença de extinção sem julgamento do mérito - Recurso do autor provido em acórdão proferido por esta C. Turma Julgadora - Reapreciação

determinada pelo C. STJ - Pretensão da parte autora em rescindir o contrato com base na alegação de que não mais possui condições de suportar o pagamento do preço - Tema 1.095 do Superior Tribunal de Justiça - Pedido de resilição contratual que se equipara à mora, dando ensejo à aplicação do procedimento previsto pela Lei 9.514/97 - Impossibilidade de rescisão de contrato de compra e venda com pacto de alienação fiduciária já aperfeiçoado, com o registro em cartório de imóveis Inaplicabilidade da Lei 13.786/18, por ter sido o contrato celebrado em 2014 - Carência de ação por falta de interesse de agir na modalidade adequação - Extinção corretamente decretada - Recurso reapreciado, com reforma do v. Acórdão anterior - Recurso não provido, em juízo de retratação. Nega-se provimento ao recurso, em juízo de retratação.” (3ª Câmara D. Privado, Apelação cível nº 1016094-21.2015.8.26.0506, Rel.ª Des.ª Márcia Dalla Déa Barone, j. 19.03.2024, v.u.);

“APELAÇÃO CÍVEL. Compromisso de venda e compra de imóvel, com pacto adjeto de alienação fiduciária. Pedido de rescisão contratual formulado pelo promitente comprador. Ação de resolução contratual cumulada com restituição dos valores pagos. Procedência parcial. Irresignação da requerida. Aplicabilidade do Tema de nº 1095 do STJ. Relação jurídica estabelecida entre as partes subordina-se à disciplina normativa da Lei nº 9.514/97, o que afasta a incidência do art. 53 do CDC. Aludido diploma legal estabelece, em seu artigo 22 e seguintes, procedimento próprio para o caso de inadimplência das prestações devidas. Constituição da alienação fiduciária de imóvel em garantia de pagamento em contrato de venda e compra com pacto adjeto de alienação fiduciária direto com a loteadora ou incorporadora vendedora, não sendo cabível a sua descaracterização apenas por ser a própria loteadora o agente fiduciante.

Precedentes do STJ. RECURSO PROVIDO da ré para julgar os autores carecedores da ação, por falta de interesse de agir e, conseqüentemente, EXTINGUIR o processo, sem resolução de mérito, nos moldes do artigo 485, VI, do Código de Processo Civil.” (6ª Câmara D. Privado, Apelação cível nº 1015791-84.2021.8.26.0477, Rel. Des. Rodolfo Pellizari, j. 01.03.2024, v.u.);

“COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA - RESCISÃO C/C DEVOLUÇÃO DE VALORES - Extinção sem julgamento do mérito - Imóvel adquirido por contrato com cláusula de alienação fiduciária- Inadimplemento e posterior consolidação da propriedade em favor da credora fiduciária- Inadmissibilidade de rescisão- Aplicabilidade da Lei 9.514/97 e da tese vinculante aprovada pelo C. STJ no julgamento do Tema 1095- Falta de interesse processual- Recurso desprovido.” (5ª Câmara D. Privado, Apelação cível nº 1046167-46.2019.8.26.0114, Rel. Des. Moreira Viegas, j. 05.02.2024, v.u.);

“APELAÇÃO. Compra e venda de imóvel. Rescisão contratual c/c restituição de valores. Distrato motivado pelo promitente comprador. Pacto de Alienação Fiduciária. Consolidação da propriedade. Não havendo sucesso no leilão do imóvel, considera-se extinta a dívida. Aplicabilidade da Lei 9514/97 conforme Tema 1095 do STJ. Precedentes. Inversão do ônus sucumbencial. Decisão reformada. RECURSO PROVIDO.” (10ª Câmara D. Privado, Apelação cível nº 1034300-93.2022.8.26.0100, Rel. Des. Jair de Souza, j. 24.04.2023, v.u.).

Assim, reconhecida a falta de interesse de agir e, por consequência, ausente uma das condições da ação, a extinção do processo sem resolução do mérito se faz necessária, nos termos do artigo 485, inciso VI do Código de Processo Civil, arcando a autora com o ônus da integral sucumbência, fixada a verba honorária em prol da parte contrária em 15%

(quinze) sobre o valor atualizado da causa, observada a gratuidade judiciária concedida à autora.

Ante o exposto, **DOU PROVIMENTO** ao recurso das rés e **NEGO PROVIMENTO** ao recurso da autora.” (fls. 561/567)

O inconformismo da parte não guarda, portanto, sustentação na modalidade recursal escolhida nesta fase revelando, tão somente, pretensão, via transversa, de reapreciação do quanto já disposto.

Ademais, *“Em princípio, não se admitem embargos de declaração infringentes, isto é, que, a pretexto de esclarecer ou complementar o julgado anterior, na realidade buscam alterá-lo”* (RTJ 90/659, RSTJ 109/365, RT 527/240) sendo que *“Os embargos de declaração não devem revestir-se de caráter infringente. A maior elasticidade que se lhes reconhece, excepcionalmente, em casos de erro material evidente ou de manifesta nulidade de acórdão* (RTJ 89/548, 94.1.167, 103/1.210, 114/351), *não justifica, sob pena de grave disfunção jurídico-processual dessa modalidade de recurso, a sua inadequada utilização com o propósito de questionar a correção do julgado e obter, em consequência, a desconstituição do ato decisório* (RTJ 154/223, 155/964, 158/264, 158/689, 158/993, 159/638).

Tanto que *“O efeito modificativo dos embargos de declaração tem vez, apenas, quando houver defeito material que, após sanado, obrigue a alteração do resultado do julgamento”* (STJ- Corte Especial, ED em AI 305.080-MG-Ag.Rg-Edcl, Rel. Min. Menezes Direito, j. 19.2.03, DJU 19.5.03, p. 108).

Estabelece, ainda, o art. 337, do Regimento Interno do Supremo Tribunal Federal: *“Cabem embargos de declaração, quando houver no acórdão obscuridade, dúvida, contradição ou omissão que devam ser sanadas”*.

Importante, também, realçar o disposto pelo art. 1.025, do Código de Processo Civil:

“Consideram-se incluídos no acórdão os elementos que o embargante suscitou, para fins de prequestionamento, ainda que os embargos de declaração sejam inadmitidos ou rejeitados, caso o tribunal superior considere existentes erro, omissão, contradição ou obscuridade”

Nada, portanto, a declarar.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Nessas condições, por tempestivo, conhece-se do recurso, entretanto, **REJEITAM-SE OS EMBARGOS.**

ELCIO TRUJILLO
Relator