



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

2025.0000412773

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1042108-45.2023.8.26.0576/50000, da Comarca de São José do Rio Preto, em que é embargante DANIELA FERREIRA BATISTA, é embargado BRN PAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Acolheram os embargos. V. U. , de conformidade com o voto da relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ALVARO PASSOS (Presidente sem voto), HERTHA HELENA DE OLIVEIRA E JOSÉ CARLOS FERREIRA ALVES.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

ANA PAULA CORRÊA PATIÑO
Relatora
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

Embargos de Declaração Cível nº 1042108-45.2023.8.26.0576/50000

Embargante: Daniela Ferreira Batista

Embargado: Brn Par Empreendimentos Imobiliários Ltda

MM. Juiz de Direito: Sergio Martins Barbatto Júnior

Comarca de São José do Rio Preto - Foro de São José do Rio Preto - 6ª Vara Cível

Voto nº 5980

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. JUROS DE OBRA.

I. CASO EM EXAME

1. Embargos de Declaração opostos pela Autora contra o v. Acórdão que negou provimento ao seu recurso.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Irresignações da Embargante, reforçando a ocorrência de cerceamento de defesa no caso concreto, tendo em vista que os documentos acostados (e-fls. 47/58), bem como os ensinamentos da Caixa quanto à forma de noticiar a cobrança de juros de obra, mostraram-se aptos a justificar a retomada da regular instrução probatória, em virtude da cobrança irregular de juros de obra pela Embargada depois do momento da entrega das chaves.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. Depreende-se do artigo 1.022, e seus incisos, do novo Código de Processo Civil que os embargos de declaração são cabíveis quando constar, na decisão recorrida, obscuridade, contradição, omissão em ponto sobre o qual deveria ter se pronunciado o julgador. 4. Hipótese em que os elementos constantes dos autos demonstram a ocorrência de cerceamento de defesa da Autora, ante os fortes indícios de que a Requerida realmente teria cobrado Juros de Obra após o momento de entrega das chaves (documentos de e-fls. 47/58), sendo de rigor o retorno dos autos à origem para que a) seja expedido ofício à CEF, esclarecendo-se a controvérsia, b) a Requerida apresente o Termo de Entrega de Chaves, ou, do contrário, reconheça-se que estas foram entregues em junho/2021, consoante afirmações autorais.

IV. DISPOSITIVO E TESE

5. ACÓRDÃO REFORMADO – EMBARGOS ACOLHIDOS. SENTENÇA ANULADA, DETERMINANDO O RETORNO DO FEITO À ORIGEM PARA REGULAR INSTRUÇÃO PROBATÓRIA.



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Vistos.

Trata-se de Embargos de Declaração opostos por Daniela Ferreira Batista contra o v. Acórdão que negou provimento ao seu recurso.

Insurge-se a Embargante, reforçando a ocorrência de cerceamento de defesa no caso concreto, tendo em vista que os documentos acostados (e-fls. 47/58), bem como os ensinamentos da Caixa quanto à forma de noticiar a cobrança de juros de obra, mostraram-se aptos a justificar a retomada da regular instrução probatória, em virtude da cobrança irregular de juros de obra pela Embargada depois do momento da entrega das chaves. Requer, ao final, o acolhimento aos embargos para sanar os vícios apontados.

É o relatório.

Sabidamente, os embargos de declaração prestam-se à finalidade aperfeiçoadora.

Com efeito, *“Depreende-se do artigo 1.022, e seus incisos, do novo Código de Processo Civil que os embargos de declaração são cabíveis quando constar, na decisão recorrida, obscuridade, contradição, omissão em ponto sobre o qual deveria ter se pronunciado o julgador. Não se prestam os aclaratórios ao simples reexame de questões já analisadas, com o intuito de meramente dar efeito modificativo ao recurso.”* (EDcl no AgInt nos EDcl no AREsp 770.870/SC, 4ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, em 17/11/16, DJe 29/11/16).

Portanto, no caso concreto, razão assiste à embargante, tendo sido constatado o cerceamento de defesa apontado.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

Com efeito, trata-se de hipótese em que os elementos constantes dos autos apontam a existência de fortes indícios de que a Requerida realmente teria cobrado Juros de Obra após o momento de entrega das chaves (documentos de e-fls. 47/58), sendo de rigor o retorno dos autos à origem para que: **a) seja expedido ofício à CEF, esclarecendo-se a controvérsia; b) a Requerida apresente o Termo de Entrega de Chaves, ou, do contrário, reconheça-se que estas foram entregue em junho/2021, consoante afirmações autorais.**

Respeitadas suas particularidades, vale destacar o posicionamento deste E. TJSP por ocasião do julgamento de situações análogas ao caso concreto:

*“Compromisso de compra e venda. Discussão quanto à cobrança de juros de obra após a entrega das chaves. Sentença de improcedência, reconhecendo que a autora não comprovou que os juros de obra impugnados se referem a período posterior à entrega das chaves. **Autora que, contudo, fundamentou seu pedido em documento expedido pela própria ré, constando o lançamento de juros de obra em período posterior à entrega das chaves. Alegação da ré, porém, de que a cobrança, em 2022, concernia a parcelas vencidas antes da entrega das chaves, apenas cobradas posteriormente da autora a título de regresso, dado o seu inadimplemento face à instituição financeira. Ré que pleiteou, no momento oportuno, a expedição de ofício à CEF para esclarecimento da controvérsia. Cerceamento havido. Sentença revista, para a retomada da fase instrutória. Recurso parcialmente provido**”* (TJSP; Apelação Cível 1010640-



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

97.2022.8.26.0576; Relator (a): Claudio Godoy; Órgão
Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado, em 24/06/2024)
(grifos nossos).

Assim, **REFORMO** o v. Acórdão para **DAR PROVIMENTO** ao recurso da Autora no tocante a preliminar de cerceamento de defesa, restando **PREJUDICADA** a análise do mérito, **DETERMINANDO** o retorno dos autos à origem com o prosseguimento da regular instrução probatória para que a) seja expedido ofício à CEF, esclarecendo-se a controvérsia; b) a Requerida apresente o Termo de Entrega de Chaves, ou, do contrário, reconheça-se que estas foram entregues em junho/2021, consoante afirmações autorais.

Isto posto, por meu voto, **ACOLHO OS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO**, nos termos da fundamentação.

CORRÊA PATIÑO
Relatora