



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000415243

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1001058-38.2016.8.26.0009/50000, da Comarca de São Paulo, em que é embargante TRIADE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, são embargados TAVARES DE ALMEIDA PARTICIPAÇÕES LTDA e JENIFER DE CAMARGO SILVA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 5ª 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 JOÃO BATISTA VILHENA (Presidente sem voto), ERICKSON GAVAZZA MARQUES E J.L. MÔNACO DA SILVA.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

EMERSON SUMARIVA JÚNIOR

relator

Assinatura Eletrônica

Voto nº 9415

Embargos de Declaração nº 1001058-38.2016.8.26.0009/50000

Comarca: São Paulo – Foro Regional de Vila Prudente

Embargante: Triade Empreendimentos Imobiliários Ltda

Embargada: Jenifer de Camargo Silva

Interessados: Triade SPE 001 Nova Utinga Ltda e outro

Juiz(a): Dr(a). Claudia Akemi Okoda Oshiro Kato

Embargos de declaração. Ausência de omissão, obscuridade ou contradição a ser sanada. Acórdão que indicou claramente os motivos que alicerçam a conclusão enunciada. Inconformismo de caráter infringente. Requisitos do artigo 1022 do CPC não preenchidos.
Embargos rejeitados.

Trata-se de embargos de declaração opostos pela parte ré em face do v. Acórdão de fls. 947/955, cujo relatório fica adotado, que negou provimento ao recurso da apelação interposto pela parte.

Sustenta a parte recorrente a existência de erro material no tocante ao modo como se operou as entregas das chaves, além de omissão quanto ao período de tolerância. Requer o saneamento dos vícios apontados, com prequestionamento dos dispositivos elencados.

Sem Resposta

É o relatório.

Rejeitam-se os embargos declaratórios, posto que a decisão embargada foi bastante clara e objetiva, tendo pontuado detalhadamente todos os argumentos apresentados pelas partes.

A alteração do resultado do julgamento, que é o verdadeiro

objetivo da parte embargante, deve ser perseguida através da interposição de recurso adequado.

Os embargos de declaração têm escopo precípua a integração da decisão que padeça de algum dos vícios enumerados no artigo 1.022 do CPC, quais sejam omissão, contradição, obscuridade e erro material. Nessa esteira, os embargos destinam-se ao aperfeiçoamento da prestação jurisdicional e não à sua revisão.

Fácil ver que a parte embargante pretende apenas a revisão do conteúdo do julgado para se amoldar ao seu entendimento, salientando-se mais uma vez que o Acórdão foi devidamente fundamentado, demonstrando, portanto, o nítido caráter infringente do recurso.

Sobre o tema, já decidiu o Egrégio Tribunal, inclusive esta C. 5ª Câmara de Direito Privado:

“EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. FINS INFRINGENTES. PREQUESTIONAMENTO. Inadmissibilidade. Não merece acolhimento o recurso cujo objetivo é a modificação da decisão expressada no acórdão. Embargos rejeitados”. (TJSP; **Embargos de Declaração Cível 2183320-53.2022.8.26.0000; Relator James Siano; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional I - Santana - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 06/10/2022; Data de Registro: 06/10/2022**).

“EMBARGOS DE DECLARAÇÃO DE EMBARGOS DE DECLARAÇÃO - Inexistência de omissão, contrariedade ou obscuridade a serem sanados - Efeito modificativo que somente pode se dar como consequência do suprimento da omissão, esclarecimento da obscuridade, afastamento da contradição ou correção do erro material, sendo inadequada a presente via para reforma do julgado –

estranho à função integrativa dos embargos – Prequestionamento – Desnecessidade de mencionar artigos de lei a cada ponto do julgado – Julgador que não está adstrito enfrentar a integralidade dos artigos citados – Segundos Embargos de Declaração rejeitados”.
(TJSP; Embargos de Declaração Cível 0875485-04.1999.8.26.0100; Relator Moreira Viegas; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 15ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/09/2022; Data de Registro: 30/09/2022).

Anote-se, em adição, que assim constou no v. acórdão:

“Aplicável à espécie os ditames do Código de Defesa do Consumidor, porquanto configura a relação de consumo.

Conforme se depreende dos autos, restou incontroverso o atraso na entrega da unidade imobiliária objeto da ação, uma vez que a obra foi concluída em novembro de 2015 (cfr. fl. 70), muito após o prazo estipulado pelas requeridas, qual seja, dezembro de 2012 a teor do que se verifica em fl. 28.

Em que pese a alegação da apelante Triade Empreendimentos Imobiliários Ltda, ainda que se considere o prazo de tolerância de 180 dias previsto contratualmente em Cláusula Décima Sétima (fl.32), restou comprovado o atraso da obra.

Não obstante, não há que se falar em isenção de responsabilidade das requeridas em razão de caso fortuito ou força maior decorrente de embargo da obra, uma vez que elas assumiram os riscos do empreendimento imobiliário.

Neste sentido, é o entendimento sedimentado na Súmula nº 161 editado por esta Egrégia Corte, nos seguintes termos:

“Súmula 161: Não constitui hipótese de caso fortuito ou de força maior, a ocorrência de chuvas em excesso, falta de mão de obra, aquecimento do mercado, embargo do empreendimento, ou, ainda, entraves administrativos. Essas justificativas encerram 'res inter alios acta' em relação ao compromissário adquirente”

Portanto, incontroversa a mora das requeridas, de rigor seu dever de recompor os prejuízos suportados pelo autor a partir do esgotamento do prazo de entrega da obra acima mencionado, consubstanciado em indenização por lucros cessantes.

Nesse sentido, o entendimento da Súmula 162, desta Egrégia Corte, que não atrela a condenação em lucros cessantes à prova de prejuízo do adquirente, in verbis:

“Descumprido o prazo para a entrega do imóvel objeto do compromisso de venda e compra, é cabível a condenação da vendedora por lucros cessantes, havendo a presunção de prejuízo do adquirente, independentemente da finalidade do negócio”

Ademais, no tocante aos danos morais, deve ser mantida a condenação das requeridas, pois presente o nexo de causalidade entre a conduta das requeridas e o dano sofrido pela autora, consubstanciado no fato da unidade não ter sido entregue na data prometida, sem que a demandante pudesse sequer obter as chaves e a posse do imóvel.

No que diz respeito aos danos morais, o Colendo Superior Tribunal de Justiça, no julgado do AgInt no AREsp 1.695.843/SP, rel. Min. Maria Isabel Gallotti, j. 30.05.2022, assentou o entendimento de que: a) nos termos da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, o atraso expressivo na entrega de imóvel pode configurar danos morais indenizáveis; b) cabimento de compensação por danos morais em virtude do atraso superior a dois anos na entrega de imóvel.

Como visto, o atraso superior a 02 anos pode ser considerado expressivo para, in re ipa, configurar danos morais indenizáveis.

No presente caso, é possível identificar a angústia e a incerteza impostas a quem pagou durante anos as parcelas do preço do apartamento e não vê as obras mínimas de infraestrutura prontas, sob justificativas inverossímeis, quadro a superar em muito aqueles meros dissabores do dia a dia, pequenos aborrecimentos do cotidiano. A questão afeta, de modo iniludível, o direito fundamental à moradia, a também colocar em risco a segurança patrimonial da família, muito longe das balizas do mero inadimplemento contratual.

O dano, na espécie, é in re ipsa e dispensa prova de maiores

reflexos, patrimoniais ou morais. O dever de indenizar decorre simplesmente da falha do serviço prestado e da quebra da justa expectativa do polo consumidor, exposto às práticas comerciais adotadas pela ré (mais de dois anos de atraso), há muito superada a sua clássica concepção subjetiva, pois fazer depender a configuração do dano moral de um momento consequencial (dor, sofrimento etc.), equivale a lançá-lo em um limbo inacessível de sensações pessoais, íntimas e eventuais.

Confira-se:

“APELAÇÃO – COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – REVISÃO CONTRATUAL – PRELIMINAR DE PRESCRIÇÃO AFASTADA - ATRASO CONFIGURADO POR CULPA DA RÉ – LUCROS CESSANTES DEVIDOS – DANOS MORAIS – DESCUMPRIMENTO DO PRAZO DE ENTREGA QUE ULTRAPASSA O MERO DISSABOR – DEVER DE INDENIZAR PELO DANO MORAL – SENTENÇA MANTIDA – RECURSO NÃO PROVIDO”. (Apelação Cível 1023407-06.2019.8.26.0405; Relator: Erickson Gavazza Marques; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 28/09/2023).

“AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CC. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega. Sentença de parcial procedência. Apelo da corré PDG sustentando preliminarmente a ilegitimidade passiva para devolução da comissão de corretagem; o feito deve ser extinto em razão da recuperação judicial. Apelo da corré Global alegando a desconformidade da sentença com o entendimento esboçado pelo STJ que reconhece a validade da cláusula que transfere ao consumidor a obrigação de pagamento da comissão de corretagem; a prescrição trienal. Apelo da autora para alegar a nulidade do prazo de tolerância de 180 dias e pugnar pela condenação das rés à indenização por danos morais e lucros cessantes. Cabimento parcial do apelo da autora. Descabimento dos apelos das rés. Impossibilidade de extinção do feito, ação em fase de conhecimento. Legitimidade passiva e responsabilidade solidária. Comissão de corretagem é válida desde que o valor referente à intermediação imobiliária seja destacado, circunstância inexistente no compromisso de compra e venda. Não há demonstração da ciência da contratação do serviço. Pretensão de devolução não acobertada pela prescrição trienal. Ausência de nulidade do prazo de tolerância de 180 dias.

Inversão de cláusula penal imposta pela sentença a fim de indenizar materialmente a autora, impossibilidade de cumulação com os lucros cessantes. Danos morais configurados. Recurso da autora parcialmente provido. Recurso das rés improvido”. (Apelação Cível 0036817-95.2012.8.26.0114; Relator: James Siano; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 25/09/2023).

No mais, a quantificação da indenização por danos morais que deve levar em conta a gravidade do dano, a sua extensão, a posição social e econômica das partes, as finalidades compensatória e punitiva da indenização, devendo ser ela suficiente para coibir novos abusos do ofensor, sem que, todavia, permita o enriquecimento sem causa do ofendido.

Sopesados todos os aspectos mencionados, a importância (R\$ 10.000,00) arbitrada pela juíza singular é adequada para compor o prejuízo moral experimentado e suficiente para recompensar, de forma satisfatória, a ofendida.

Por sua vez, razão não assiste a recorrente Triade Empreendimentos Imobiliários Ltda quanto à impugnação ao valor da causa, pois, conforme consta em exordial, não há pedido líquido pela autora dos lucros cessantes, juros de mora e correção monetária. Inclusive, decidiu o Juízo a quo que os valores referentes aos lucros cessantes devem ser apurados em liquidação de sentença.

Por derradeiro, não se identifica a sucumbência mínima da recorrente Tavares de Almeida Participações S.A., uma vez que foi homologado pedido da autora de desistência quanto à devolução da taxa de corretagem, fl.107, sendo a demandante vencedora na maior parte dos pedidos.

É de rigor, pois, a manutenção “in totum” da sentença recorrida”.

Nota-se que o v. Acórdão foi claro no posicionamento adotado quanto aos pontos impugnados pela parte embargante, especialmente ao ter considerado que a lide versa sobre o atraso na entrega do imóvel, embora queira a embargante fazer transparecer que há erros materiais dignos de nulidade por não apreciar detalhes dos fatos que não interferem e não têm suma relevância ao deslinde

da causa. Conforme exposto, inexistem erros materiais no Aresto, que sequer foram expressos pela embargante.

No mais, a questão do prazo de tolerância foi considerada para o cômputo do atraso, não sendo suficiente para afastar a reparação civil por danos morais.

Convém observar que *"Não precisa o Juiz reportar-se a todos os argumentos trazidos pelas partes. Claro que se o juiz acolher um argumento bastante para sua conclusão, não precisará dizer que os outros, que objetivam o mesmo fim, são procedentes ou não"* (Mário Guimarães, *"O Juiz e a Função Jurisdicional"*, pág. 350, ed. 1958).

Além disso, há entendimento jurisprudencial no sentido de que as decisões judiciais não estão obrigadas a resolver todas as questões suscitadas pelas partes. Mas apenas aquelas que as embasem de modo suficiente (RJTJESP 115/207; 111/414; 104/340). *"Desnecessidade de o Juiz responder a todas as alegações da ré, bastando que exponha os fundamentos jurídicos em que se baseou"* (RJTJESP 119/400).

No mesmo sentido, já decidiu o E.STF:

“EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. PROCESSUAL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO COM EFEITOS INFRINGENTES. AUSÊNCIA DE OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. São inadmissíveis embargos de declaração com efeitos meramente infringentes. Eventuais efeitos infringentes dessa modalidade recursal só são admissíveis como consequência da sanção de omissão, contradição ou obscuridade existentes na decisão embargada, o que não ocorre no presente caso. Embargos de declaração rejeitados”. (STF - AI: 507591 MG, Relator: Min. JOAQUIM BARBOSA, Data de Julgamento: 26/06/2012, Segunda Turma, Data de Publicação: ACÓRDÃO ELETRÔNICO DJe-159 DIVULG 13-08-2012 PUBLIC 14-08-2012).

Sobre o tema, já decidiu o Egrégio Tribunal, inclusive esta C. 5ª Câmara de Direito Privado:

“EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. FINS INFRINGENTES. PREQUESTIONAMENTO. Inadmissibilidade. Não merece acolhimento o recurso cujo objetivo é a modificação da decisão expressada no acórdão. Embargos rejeitados”. (TJSP; Embargos de Declaração Cível 2183320-53.2022.8.26.0000;

Relator James Siano; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional I - Santana - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 06/10/2022; Data de Registro: 06/10/2022).

“EMBARGOS DE DECLARAÇÃO – APELAÇÃO – GUARDA – ALIMENTOS – DECISÃO QUE DEU PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO – EXISTÊNCIA DE SUPOSTA OMISSÃO NO JULGADO - NÃO OCORRÊNCIA - TENTATIVA DE REAPRECIAÇÃO DE MATÉRIA JÁ DECIDIDA – IMPOSSIBILIDADE - INEXISTÊNCIA DE VIOLAÇÃO AO ARTIGO 1.022 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL – PREQUESTIONAMENTO – DESNECESSIDADE – BASTA A SIMPLES ALUSÃO AOS DISPOSITIVOS TIDOS POR VIOLADOS - PRECEDENTES DO STJ - RECURSO SEM EFEITO INFRINGENTE – EMBARGOS REJEITADOS”. (TJSP; Embargos de Declaração Cível 1047611-10.2016.8.26.0506; Relator Erickson Gavazza Marques; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 3ª Vara de Família e Sucessões; Data do Julgamento: 05/10/2022; Data de Registro: 05/10/2022).

“EMBARGOS DE DECLARAÇÃO - Parte embargante que pretende o reexame da matéria julgada - Impossibilidade - Embargos que se destinam a esclarecer obscuridade ou a eliminar contradição, suprir omissão e corrigir erro material - Inexistência das hipóteses do art. 1.022 do Código de Processo Civil - Embargos de declaração rejeitados”. (TJSP; Embargos de Declaração Cível 1069424-16.2017.8.26.0100; Relator J.L. Mônaco da Silva; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 14ª Vara Cível; Data do Julgamento: 03/10/2022; Data de Registro: 03/10/2022).

“EMBARGOS DE DECLARAÇÃO DE EMBARGOS DE DECLARAÇÃO - Inexistência de omissão, contrariedade ou obscuridade a serem sanados - Efeito modificativo que somente pode se dar como consequência do suprimento da omissão, aclaramento da obscuridade, afastamento da contradição ou correção do erro material, sendo inadequada a presente via para reforma do julgado – estranho à função integrativa dos embargos – Prequestionamento – Desnecessidade de mencionar artigos de lei a cada ponto do julgado – Julgador que não está adstrito enfrentar a integralidade dos artigos citados - Segundos Embargos de Declaração rejeitados”. (TJSP; Embargos de Declaração Cível 0875485-04.1999.8.26.0100; Relator Moreira Viegas; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 15ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/09/2022; Data de Registro: 30/09/2022).

Assim, a matéria tratada no recurso recebeu pontual exame,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

não apresentando nenhum dos vícios do art. 1022 do CPC.

Ante o exposto, **REJEITAM-SE** os embargos de
declaração.

EMERSON SUMARIVA JÚNIOR

Relator