



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000426574

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 2350515-92.2024.8.26.0000/50000, da Comarca de São Paulo, em que são embargantes SPE EMPREENDIMENTOS SILVIO DE SOUSA LTDA e CONSTRUTORA METROCASA LTDA., são embargados EDENILDE OLIVEIRA SILVA LAPA e FABIO DAMALGO LAPA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 34ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Conheceram e rejeitaram os embargos. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores GOMES VARJÃO (Presidente) E ISSA AHMED.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

L. G. COSTA WAGNER
Relator(a)
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto nº 25.816

EMBARGOS DECLARATÓRIOS Nº 2350515-92.2024.8.26.0000/50000

Embargante: Spe Empreendimentos Silvio de Sousa Ltda. e Construtora Metrocasa Ltda.

Embargados: Edenilde Oliveira Silva Lapa e Fabio Damalgo Lapa

Comarca: Foro Regional da Vila Prudente da Comarca de São Paulo (2ª Vara Cível)

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. INEXISTÊNCIA DE OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. RECURSO CONHECIDO E REJEITADO.

I. Embargos de declaração opostos contra acórdão que desproveu agravo de instrumento em ação de obrigação de fazer c./c. indenização por danos materiais e morais. A decisão embargada confirmou deferimento de tutela de urgência para que a Ré assumira o pagamento das mensalidades de evolução da obra a partir de 25.07.2024, até a entrega das chaves, sob pena de multa diária.

II. A questão em discussão consiste em verificar a existência de omissão quanto ao pedido de reconhecimento da incompetência material do juízo e a presença dos requisitos para a concessão da tutela de urgência.

III. Razões de Decidir: Não se verifica omissão, contradição ou obscuridade no acórdão embargado. A questão da incompetência foi prejudicada, pois o prazo relevante é o fixado no contrato de compra e venda, não guardando relação com o contrato de financiamento. A probabilidade do direito e o periculum in mora justificaram a concessão da tutela de urgência. A via dos embargos de declaração não é adequada para reexame de mérito.

IV. Tese de julgamento: 1. Embargos de declaração não são cabíveis para reexame de mérito. 2. Inexistência de omissão, contradição ou obscuridade no acórdão embargado.

EMBARGOS CONHECIDOS E REJEITADOS.

I - Relatório

Cuida-se de embargos de declaração opostos contra o acórdão de fls. 310/315, prolatado em agravo de instrumento interposto contra decisão interlocutória que, em ação de obrigação de fazer c./c. indenização por danos materiais e morais, deferiu o pedido de tutela de urgência formulado pelos Autores, ora Embargados, para determinar que a Ré, ora Embargante, assuma a responsabilidade pelo pagamento das mensalidades de evolução da obra com vencimento a partir de 25.07.2024, até a efetiva entrega das chaves, sob pena de multa diária de R\$ 200,00 (duzentos reais), limitada a R\$ 20.000,00 (vinte mil reais - fls. 213/214).

Julgado o agravo, o acórdão foi ementado no seguinte sentido:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. OBRIGAÇÃO DE FAZER C./C. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. RECURSO DESPROVIDO. I. Caso em Exame: Agravo de instrumento contra decisão que deferiu tutela de urgência para que a Ré assuma o pagamento das mensalidades de evolução da obra a partir de 25.07.2024 até a entrega das chaves, sob pena de multa diária. A Agravante alega ausência de pressupostos para a tutela, e que o prazo de entrega do imóvel é janeiro/2025, conforme contrato de financiamento com a CEF. II. Questão em Discussão: A questão em discussão consiste em determinar se a Ré deve assumir o pagamento dos juros de obra após o prazo ajustado no contrato de compra e venda, independentemente do contrato de financiamento com a CEF. III. Razões de Decidir: O contrato de promessa de compra e venda estipulou a data de conclusão da obra em 31.12.2023, com tolerância até 28.06.2024. O contrato de financiamento não altera essa data para efeitos de cobrança de juros de obra. A jurisprudência do STJ e do TJSP estabelece que é ilícito cobrar juros de obra após o prazo ajustado no contrato de compra e venda, incluído o período de tolerância. IV. Dispositivo e Tese: 1. É ilícito cobrar do adquirente juros de obra após o prazo ajustado no contrato de compra e venda, incluído o período de tolerância. RECURSO DESPROVIDO.

Aduz a Embargante haver omissão quanto ao pedido de reconhecimento da incompetência material do juízo, uma vez que a causa de pedir estaria relacionada com prazo fixado pela Caixa Econômica Federal, assim como quanto à presença dos requisitos para a concessão da tutela de urgência.

Recurso tempestivo.

É a síntese do necessário.

II – Fundamentação

Os embargos de declaração previstos no artigo 1.022 do Código de Processo Civil são cabíveis contra qualquer decisão judicial para esclarecer obscuridade ou eliminar contradição, suprir omissão de ponto ou questão sobre o qual devia se pronunciar o juiz de ofício ou a requerimento e para corrigir erro material.

No entanto, não se observa no presente caso nenhuma das hipóteses de cabimento dos embargos de declaração, inexistindo, portanto, as hipóteses de contradição e de obscuridade invocadas nos aclaratórios.

A omissão se verifica “quando o julgado não aprecia ponto, ou questão que deveria ter sido dirimida”, conforme estudos de Gilson Delgado Miranda in “Código de Processo Civil interpretado”, Antônio Carlos Marcato, coordenador, Editora Atlas, pág. 1650.

A obscuridade ocorre “quando o juiz ou tribunal não é preciso, não é claro, não fundamenta adequadamente” a decisão proferida, conforme lecionam Fredie Didier Jr. e Leonardo Carneiro da Cunha.

A contradição a ser aventada em sede de embargos de declaração deve ser interna, ou seja, existente no bojo da decisão, o que não se coaduna com a velada alegação de contradição trazida neste recurso que, na prática, discute as razões do acórdão.

No caso dos autos, a questão da incompetência ficou prejudicada, pois restou decidido que o prazo é aquele fixado no contrato entre as partes, não guardando, portanto, qualquer relação com o contrato de financiamento, razão pela qual ausente o interesse da Caixa Econômica Federal, conforme se observa no trecho transcrito:

Assim, tendo o compromisso de compra e venda indicado de forma expressa a data de 31.12.2023 para entrega do imóvel, com tolerância até 28.06.2024 (fl. 100), essa é a data que prevalece para efeitos da discussão objeto deste recurso, independentemente do que constou do contrato de financiamento.

Isto assentado, a Turma Especial da Seção de Direito Privado I desta E. Corte, no julgamento do IRDR nº 0023203-35.2016.8.26.0000, firmou a seguinte tese (Tema 6): “É ilícito o repasse dos “juros de obra”, ou “juros de evolução de obra”, ou “taxa de evolução da obra”, ou outros encargos equivalentes após o prazo ajustado no contrato para entrega das chaves da unidade autônoma, incluído período de tolerância”.

O entendimento, cumpre destacar, está em consonância com o já mencionado Tema 996 em sede de recursos repetitivos, que no seu item 1.3 prescreve: “É ilícito cobrar do adquirente juros de obra, ou outro encargo equivalente, após o prazo ajustado no contrato para a entrega das chaves da unidade autônoma, incluído o período de tolerância”.

Daí também decorre, logicamente, a probabilidade do direito, que somada ao periculum in mora, que se faz presente na necessidade de atribuir a responsabilidade pelo pagamento dos juros de obra a partir de 2024, ensejaram a concessão da tutela de urgência.

É cediço não ser possível a reforma de uma decisão pelo simples fato de a Embargante não ter com aquela concordado. Há recursos próprios para combater decisões contrárias aos interesses das partes.

Nesse diapasão, oportuno transcrever trecho do voto da lavra do e. Ministro do STF, Celso de Mello, quando do julgamento do AI 177.313-AgR-ED/MG:

A via recursal dos embargos de declaração - especialmente quando inócuentes os pressupostos que justificam a sua adequada utilização - não pode conduzir, sob pena de grave disfunção jurídico-processual dessa modalidade de recurso, à renovação e um julgamento que se efetivou de maneira regular e cujo acórdão não se ressentir de qualquer dos vícios de obscuridade, de omissão ou de contradição.

Estamos diante, portanto, de mero inconformismo da parte que pretende o reexame da questão já decidida e, conseqüente, nova decisão, o que não é possível em sede de embargos de declaração.

Certo ou errado, o entendimento da Câmara restou didaticamente exposto na decisão embargada. Se a parte entende violado algum dispositivo de lei, deve manejar os recursos próprios aptos a modificarem o julgado.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

III - Conclusão

Isto posto, pelo meu voto, **CONHEÇO E REJEITO** os embargos de declaração.

L. G. Costa Wagner

Relator