



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000440433

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1023338-74.2023.8.26.0100/50000, da Comarca de São Paulo, em que é embargante HUGO DE PAULA CONTRERAS (JUSTIÇA GRATUITA), são embargados MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e PICK MONEY COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS S.A..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 4ª 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 CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA (Presidente) E MARCIA DALLA DÉA BARONE.

São Paulo, 6 de maio de 2025.

ALCIDES LEOPOLDO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO

Processo n.: 1023338-74.2023.8.26.0100/50000

Comarca: São Paulo (13ª Vara Cível Central)

Embargante: Hugo de Paula Contreras

**Embargadas: Momentum Empreendimentos Imobiliários Ltda. e
outras**

Juíza: Tonia Yuka Koroku

Voto n. 36.947

EMENTA: Direito Civil. Embargos de Declaração. Contrato de Compra e Venda. Embargos rejeitados.

I. Caso em Exame

Embargos de declaração opostos contra acórdão alegando contradição devido à cláusula penal abusiva em contrato de compra e venda, ocultação de débitos de IPTU e impossibilidade de distrato por cédula de crédito bancário com alienação fiduciária. Pedido de acolhimento dos embargos para restabelecimento da sentença.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em verificar se há omissão, contradição ou obscuridade no acórdão que justifique a modificação da decisão.

III. Razões de Decidir

3. Não há omissão, contradição ou obscuridade a serem sanadas, conforme entendimento do STJ sobre a rescisão de contrato com alienação fiduciária.

4. Embargos de declaração não são adequados para reforma do julgado.

IV. Dispositivo e Tese

5. Embargos de declaração rejeitados.

Tese de julgamento: 1. Embargos de declaração visam apenas corrigir erros materiais, integrar decisão omissa, esclarecer obscuridades e eliminar contradições. 2. Não se destinam à reforma de decisão injusta ou errada.

Legislação Citada: Código de Defesa do Consumidor, arts. 51 e 53 Lei n. 9.514/97, arts. 26 e 27 CPC/1939, art. 862, § 4º Jurisprudência Citada: STJ, AgInt no REsp n. 1.927.025/SP, Rel. Min. Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, j. 13/12/2021 STJ, AgInt no REsp n. 1.823.174/SP, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, j. 15/6/2021 STJ, EREsp n. 1.866.844/SP, Rel. Min. Nancy Andrighi, Rel. p/ Acórdão Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, Segunda Seção, j. 27/9/2023.

Trata-se de embargos de declaração opostos contra o Acórdão de fls. 670/676, alegando ser contraditório, pois a cláusula penal prevista no contrato de compra e venda é abusiva e ilegal, colocando o embargante em posição de desvantagem frente à loteadora, em violação ao direito à informação ao consumidor, ao ocultar os débitos de IPTU desde 2017, sendo surpreendido com a informação de que não seria possível proceder com o distrato, em razão da Cédula de Crédito Bancário com garantia de alienação fiduciária com empresa BMP MONEY PLUS (2º Ré), evidente “manobra” da loteadora para tentar frear os pedidos de distrato, ferindo a Lei Consumerista (arts. 51 e 53) e as Súmulas 1 e 2 do TJSP e 543 do STJ, devendo os embargos serem acolhidos para que a sentença seja restabelecida.

É o Relatório.

Conforme consolidado no Superior Tribunal de Justiça a infringência pode ocorrer apenas quando a alteração da decisão decorra da própria complementação do julgado, afastando-se a omissão, a contradição ou a obscuridade (EDARMC 7648/SE, EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO REGIMENTAL NA MEDIDA CAUTELAR 2003/0236915-0, Rel. Ministro CASTRO FILHO, TERCEIRA TURMA, data do julgamento: 05/08/2004, DJ 23.08.2004 p.00226; RESP 582009/SP, RECURSO ESPECIAL 2003/0129539-7, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, data do julgamento: 03/08/2004, DJ 23.08.2004 p.00234).

Pelos embargos de declaração “não se procura a

reparação de erro ou injustiça da sentença”¹, da decisão monocrática ou do Acórdão, mas a exatidão ou a complementação da decisão pelo órgão judicial que a proferiu e desta forma são inadequados para obter-se a reforma do que foi decidido.

Era explícito o CPC/1939, quando no parágrafo 4º do art. 862 dispunha: “se os embargos (declaratórios) forem providos, a nova decisão se limitará a corrigir a obscuridade, omissão ou contradição”.

Em comentário a este artigo, leciona PONTES DE MIRANDA²: “A sentença nos embargos de declaração não substitui a outra, porque diz que a outra disse. Nem pode dizer algo menos, nem diferente, nem mais. Se o diz, foi a outra sentença que o disse. É a antinomia - que nos vem do fundo das ciências – entre a proposição existencial e o existente”.

Não há omissão, contradição ou obscuridade a serem sanadas. Há contradição quando a decisão apresenta proposições entre si inconciliáveis, o que não ocorre, visto que da leitura do Acórdão facilmente se depreende que o entendimento de ambas as Turmas do STJ é no sentido de que: “nos casos de compra e venda de imóvel com pacto adjeto de alienação fiduciária, a rescisão do contrato deve se dar de acordo com os arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/97, prejudicando o direito do consumidor de rescindir unilateralmente” (AgInt no REsp n. 1.927.025/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 13/12/2021, DJe de 15/12/2021.), bem como que:

¹ Lopes da Costa, Alfredo de Araújo. Direito Processual Civil Brasileiro. Vol. III. 2ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1959, p.320.

² MIRANDA, Pontes. Comentários ao Código de Processo Civil. vol. V. Rio de Janeiro: Forense, 1949, p.345.

"existência de jurisprudência pacífica nesta Corte Superior no sentido de que o pedido de resilição dá ensejo à alienação extrajudicial do bem segundo as regras da Lei 9.514/1997, não se aplicando nesse caso o enunciado da Súmula 543/STJ" (AgInt no REsp n. 1.823.174/SP, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 15/6/2021, DJe de 18/6/2021).

Constou ainda que se aplica o Tema 1095 do STJ no sentido de que: "1. Nos casos de compra e venda de imóvel com pacto adjeto de alienação fiduciária, a rescisão do contrato deve se dar de acordo com os arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/97, prejudicando o direito do consumidor de rescindir unilateralmente. 2. Conforme jurisprudência consolidada no âmbito desta Corte: 'A ausência do registro do contrato de alienação fiduciária no competente Registro de Imóveis não lhe retira a eficácia, ao menos entre os contratantes, servindo tal providência apenas para que a avença produza efeitos perante terceiros' (EResp n. 1.866.844/SP, relatora Ministra Nancy Andrigli, relator para acórdão Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Segunda Seção, julgado em 27/9/2023, DJe de 9/10/2023)" (AgInt no REsp n. 2.106.754/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 1/7/2024, DJe de 3/7/2024.).

O Acórdão foi expresso ainda que o autor não fez prova documental mediante certidões do Cartório de Registro de Imóveis da irregularidade do loteamento ou do lote negociado, ou mesmo que pendem débitos de IPTU sobre o bem de responsabilidade da vendedora, o que, se existente seria obrigação secundária inábil a admitir a exceptio e a resolução contratual, não bastando o demonstrativo de fls. 607 sem autenticidade, inexistindo, ainda, prova de

violação ao dever de informação, como deflui da Declaração de fls. 216, não comportando a rescisão contratual por culpa das corrés.

E não sendo demonstrada ilegalidade ou abuso no contrato de venda e compra nem nos diversos negócios realizados com amparo na legislação, e na alienação fiduciária do imóvel, não se pode admitir a desistência pela autora do contrato de venda e compra quitado, inexistindo vício de conhecimento ou violação ao CDC por ser inaplicável (Tema 1095 do STJ).

O efeito modificativo 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.

Como se colhe da lição de Arlete Inês Aurelli³: "os embargos de declaração têm por finalidade precípua integrar a decisão omissa, esclarecer contradições ou obscuridades. Não visam à reforma da decisão injusta ou errada", aduzindo que "a infringência do julgado deve se dar apenas como um efeito reflexo, que, para integrar o pronunciamento judicial, forçosamente tenha de ocorrer modificação do julgado".

Inexistiu violação aos arts. 489, § 1º, VI e 1022, Parágrafo único, II, do CPC/2015, 51 e 52 do CDC, Súmula 543 DO STJ e Súmulas 1, 2 E 3 do TJSP.

Pelo exposto, **REJEITAM-SE** os embargos de declaração.

ALCIDES LEOPOLDO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

³ AURELLI, Arlete Inês. Comentários ao Código de Processo Civil: arts. 926 a 1.072 Parte Especial. Coord. Cássio Scarpinella Bueno. Vol. 4. São Paulo: Saraiva Jur, 2017, p. 478