



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
4ª Câmara de Direito Privado

Embargos de Declaração Cível

1005206-65.2016.8.26.0309/50000

Registro: 2025.0000446114

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1005206-65.2016.8.26.0309/50000, da Comarca de Jundiaí, em que é embargante SCOPEL SPE-07 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, são embargados JEFERSON FERREIRA e JOANA DE OLIVEIRA FERREIRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 4ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Acolheram os embargos, sem modificação do resultado. 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 MAURICIO VELHO.

São Paulo, 8 de maio de 2025.

MARCIA DALLA DÉA BARONE
relator
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
4ª Câmara de Direito Privado

Embargos de Declaração Cível

1005206-65.2016.8.26.0309/50000

VOTO Nº 37.964

Embargante: Scopel Spe-07 Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Embargado: Jeferson Ferreira e outro

Comarca: Jundiaí – 3ª Vara Cível

Juíza: Daniela Martins Filippini

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO SANADA. EMBARGOS ACOLHIDOS SEM EFEITO MODIFICATIVO.

I. Caso em Exame

Recurso de embargos de declaração opostos pela parte ré contra acórdão de apelação, visando suprir omissão sobre a alegação de aplicabilidade da Lei n. 9514/97.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em verificar a omissão quanto à aplicabilidade da Lei n. 9514/97 no contrato de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária.

III. Razões de Decidir

3. Embargos de declaração são cabíveis para esclarecer obscuridade, eliminar contradição ou suprimir omissão, conforme artigo 1.022 do CPC.

4. A omissão foi identificada na análise da aplicabilidade da Lei n. 9.514/97, considerando que os autores não estavam inadimplentes, e sim a vendedora.

IV. Dispositivo e Tese

5. Embargos de declaração acolhidos para sanar a omissão, sem modificação no resultado do julgamento.

Tese de julgamento: 1. A Lei n. 9.514/97 não se aplica quando o inadimplemento é da vendedora. 2. Inaplicabilidade, no caso, do entendimento fixado pelo STJ no julgamento do Tema 1095. Mantém-se a decisão recorrida.

Legislação Citada: Código de Processo Civil, art. 1.022; Lei n. 9.514/97.

Jurisprudência Citada: STJ, REsp 1.891.498-SP, Rel. Min. Marco Buzzi, julgado 26.10.2022; TJSP, Apelação Cível 1000263-50.2020.8.26.0281, Rel. Ademir Modesto de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
4ª Câmara de Direito Privado

Embargos de Declaração Cível

1005206-65.2016.8.26.0309/50000

Souza, julgado 25.06.2024; TJSP, Apelação Cível 1012337-74.2020.8.26.0625, Rel. Emerson Sumariva Júnior, julgado 02.06.2023; TJSP, Apelação Cível 1011636-61.2022.8.26.0361, Rel. João Baptista Galhardo Júnior, julgado 26.05.2023; TJSP, Apelação Cível 1013802-03.2021.8.26.0361, Rel. J.B. Paula Lima, julgado 18.04.2023

Vistos,

Cuida-se de recurso de embargos de declaração (fls. 01/02) opostos pela parte apelante, contra o v. acórdão de fls. 657/670, pretendendo sejam prestados esclarecimentos sobre ponto do julgado que considera omissos.

Anota que a oposição de tais embargos visa suprir a exigência do prequestionamento para a admissibilidade de eventual recurso especial e extraordinário que venha a interpor.

Proferido despacho intimando a parte embargada a apresentar resposta aos embargos (fls. 04).

Contraminuta (fls. 07/11).

É o relatório.

Nos termos do artigo 1.022 do Código de Processo Civil, cabem embargos de declaração contra qualquer decisão judicial para o fim de esclarecer obscuridade ou eliminar contradição;



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
4ª Câmara de Direito Privado

Embargos de Declaração Cível

1005206-65.2016.8.26.0309/50000

suprimir omissão de ponto ou questão sobre o qual devia se pronunciar o juiz de ofício ou a requerimento ou corrigir erro material.

No caso, verifica-se que a parte embargante tem razão quanto à omissão com relação à alegação de aplicabilidade da Lei n. 9514/97, que passa a ser analisada para sanar o vício apontado:

Inicialmente, cumpre analisar o julgamento realizado pelo Col. Superior Tribunal de Justiça, no Recurso Especial n. 1.891.498-SP, pelo rito dos recursos repetitivos (Tema 1.095), em que se fixou a seguinte tese:

Em contrato de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária devidamente registrado em cartório, a resolução do pacto, na hipótese de inadimplemento do devedor devidamente constituído em mora, deverá observar a forma prevista na Lei n. 9.514/97 por se tratar de legislação específica, afastando-se por conseguinte, a aplicação do Código de Defesa do Consumidor.

(STJ, 2º Seção, REsp 1.891.498-SP, Rel. Min. Marco Buzzi, julgado 26.10.2022 (recurso repetitivo – Tema 1095))

Destarte, para a aplicação da Lei n. 9.514/97 devem ser cumpridos os requisitos predeterminados, quais sejam: a) o contrato deve estar registrado no registro de imóveis; b) a dívida deve ter sido inadimplida e, por fim, c) o devedor deve ter sido constituído em mora.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
4ª Câmara de Direito Privado

Embargos de Declaração Cível

1005206-65.2016.8.26.0309/50000

Na hipótese em comento, contudo, não se aplica a tese acima delineada.

Conforme se denota dos autos, os autores não estão inadimplentes – já que quando do ajuizamento da demanda estavam em dia com as obrigações assumidas, situação esta que permaneceu com a concessão da tutela antecipada (fls. 98/99) – sendo este um dos requisitos para se aplicar a tese em comento.

O cerne da questão, no caso concreto, está no inadimplemento por parte da vendedora que, como constou no v. acórdão embargado, descumpriu o prazo contratual, de modo que, superada a omissão supramencionada, não há qualquer outro vício a ser sanado no julgado recorrido, sendo de rigor seja mantido tal como proferido.

Com efeito, colacionam-se, “mutatis mutandis”, precedentes deste E. Tribunal de Justiça de São Paulo, no mesmo sentido:

Apelação. Rescisão de contrato de compra e venda cumulada com indenização por danos materiais e morais. Sentença de parcial procedência. Atraso injustificado na conclusão de loteamento. Incidência do CDC. Inadimplemento contratual da vendedora caracterizado. Possibilidade de resilição do contrato, com restituição das quantias pagas pelos adquirentes, conforme decidido pela r. sentença recorrida. Necessidade de distinção das hipóteses fundadas em mera resilição unilateral, quando incidentes as restrições da Lei 9.514/97. Inaplicabilidade, no caso, do entendimento fixado pelo STJ no julgamento do Tema 1095. Sentença mantida. Recurso improvido.

(TJSP;

Apelação

Cível



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
4ª Câmara de Direito Privado

Embargos de Declaração Cível

1005206-65.2016.8.26.0309/50000

1000263-50.2020.8.26.0281; Relator (a): Ademir Modesto de Souza; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de Itatiba - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 25/06/2024; Data de Registro: 25/06/2024)

Apelação. Juízo de retratação. Compra e venda de imóvel com pacto de alienação fiduciária. Acórdão que negou provimento ao recurso da ré e deu parcial provimento ao recurso da autora. Recurso especial interposto pela requerida. Determinação da Presidência do Direito Privado de reexame da matéria conforme tese fixada em recurso especial repetitivo (tema 1095 do Superior Tribunal de Justiça), que estabeleceu a seguinte premissa: "Em contrato de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária devidamente registrado em cartório, 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". Rescisão contratual que seu deu por atraso nas obras, ou seja, culpa da vendedora. Inaplicabilidade da Lei 9.514/97 e do Tema 1095. Precedentes. Acórdão mantido.

**(TJSP; Apelação Cível
1012337-74.2020.8.26.0625; Relator
(a): Emerson Sumariva Júnior; Órgão Julgador:
5ª Câmara de Direito Privado; Foro de Taubaté -
4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 02/06/2023;
Data de Registro: 02/06/2023)**

APELAÇÃO. Compra e Venda. Rescisão Contratual. Obras de infraestrutura. Propaganda enganosa. Aplicação do Código de Defesa do Consumidor. Inadimplemento das vendedoras. Empreendimento entregue sem a área de preservação permanente, lago e trilha ecológica, conforme prometido pelas fornecedoras. Restituição integral dos valores pagos. Súmula 543 do STJ. Multa contratual. Cabimento. Impostos e taxas associativas. Abatimento descabido. Juros de mora. Termo inicial. Data da citação. Litigância de má-fé não caracterizada. Recurso desprovido.

**(TJSP; Apelação Cível
1011636-61.2022.8.26.0361; Relator (a): João
Baptista Galhardo Júnior; Órgão Julgador: 30ª
Câmara de Direito Privado; Foro de Mogi das
Cruzes - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento:
26/05/2023; Data de Registro: 26/05/2023)**



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
4ª Câmara de Direito Privado

Embargos de Declaração Cível

1005206-65.2016.8.26.0309/50000

APELAÇÃO. COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIA. RESCISÃO CONTRATUAL. OBRAS DE INFRAESTRUTURA. PROPAGANDA ENGANOSA. Aplicação do Código de Defesa do Consumidor. Rescisão contratual. Alienação fiduciária. Tema 1095 do E. STJ. Inaplicabilidade. Inadimplemento da vendedora. Empreendimento entregue sem a área de preservação permanente, lago e trilha ecológica, conforme prometido pelas fornecedoras. Restituição integral dos valores pagos. Súmula 543 do STJ. Multa contratual. Cabimento. Impostos e taxas associativas. Devolução. Sucumbência recíproca. Litigância de má-fé não caracterizada. Recurso desprovido.

(TJSP; Apelação Cível 1013802-03.2021.8.26.0361; Relator (a): J.B. Paula Lima; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Foro de Mogi das Cruzes - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 18/04/2023; Data de Registro: 18/04/2023)

Destarte, acolhem-se os embargos de declaração para sanar a omissão, conforme fundamentação acima, sem modificação no resultado do julgamento.

Em face do exposto, pelo voto, Acolhem-se os presentes embargos de declaração, sem efeito modificativo.

MARCIA DALLA DÉA BARONE
Relatora