



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000002493

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1005094-53.2022.8.26.0126/50000, da Comarca de Caraguatatuba, em que é embargante CONDOMÍNIO SETOR RESIDENCIAL DA PRAÇA I, é embargado CONDOMÍNIO COSTA VERDE TABATINGA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 26ª 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 DIAS MOTTA (Presidente sem voto), VIANNA COTRIM E ANTONIO NASCIMENTO.

São Paulo, 7 de janeiro de 2025.

MARIA DE LOURDES LOPEZ GIL

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Embargos de Declaração nº 1005094-53.2022.8.26.0126/50000

Embargante: Condomínio Setor Residencial da Praça I

Embargado: Condomínio Costa Verde Tabatinga

Comarca: Caraguatatuba – 2ª Vara Cível

Embargos de Declaração. Inexistência de vícios. Mero inconformismo da parte embargante que não comporta acolhimento por esta estreita via. Prequestionamento que não reclama menção expressa aos dispositivos legais tidos como violados. Embargos rejeitados.

Voto nº 30.794

Trata-se de embargos de declaração opostos contra o v. acórdão de fls. 674/681 que, por votação unânime, negou provimento ao recurso interposto pelo autor, ora embargante.

Sustenta a parte embargante ter o julgado incorrido em omissão, pois entre 2021 e 2023 as invasões saltaram de 32 para 72 sem que nada fosse feito pela administração a respeito. Número este que continua a subir, já que a pretexto de discutir soluções para as soluções já operadas, nada faz para compelir as novas. Argumenta que

não há necessidade de aprovação em assembleia para compelir novas invasões, pois se trata de ato recente e deve ser prontamente combatido. Entende que o pedido não foi examinado nesta parte, é dizer, imposição de obrigação de fazer para o ajuizamento das demandas possessórias tendentes a recuperar as áreas (incontestavelmente) invadidas, e aquelas para impedir novas invasões. Assevera a ocorrência de fato novo. Diz que somente este ano o Condomínio Costa Verde Tabatinga submeteu a questão à assembleia, sendo a proposta de regularização rejeitada em 31/08/2024. Ocorre que o edital previu que, no caso de rejeição da proposta, deveriam ser adotadas as providências necessárias à recuperação das áreas comuns. Prequestiona a norma contida no art. 1.348, II, IV e V do Código Civil.

É o relatório.

Sabe-se que os embargos de declaração se prestam a sanar vícios de obscuridade, contradição, omissão, erro material, ausência de manifestação sobre tese firmada em julgamento de casos repetitivos ou em incidente de assunção de competência, além de falta de fundamentação (art. 1.022 do CPC).

Ocorre que de nenhum dos sobreditos vícios padece o julgado ora embargado.

Vale lembrar, ainda, que ***“o órgão julgador não está obrigado a se pronunciar sobre todas as alegações das partes e dispositivos invocados, sendo suficiente que apresente, de forma***

clara e expressa, as razões que formaram o seu convencimento.” (STJ, AgRg no AREsp nº 309548/MG, Terceira Turma, Rel. Min. João Otávio de Noronha, j. 27/5/2014, DJe 3/6/2014).

Inclusive, *“o julgador não está obrigado a responder a todas as questões suscitadas pelas partes, quando já tenha encontrado motivo suficiente para proferir a decisão. A prescrição trazida pelo art. 489 do CPC/2015 veio confirmar a jurisprudência já sedimentada pelo Colendo Superior Tribunal de Justiça, sendo dever do julgador apenas enfrentar as questões capazes de infirmar a conclusão adotada na decisão recorrida.”* [STJ, EDcl no MS 21315/DF, Rel. Min. Diva Malerbi (Desembargadora Convocada TRF 3ª Região), Primeira Seção, j. 08/06/2016, DJe 15/06/2016, JC vol. 132 p. 89].

Observe-se também que até mesmo *“o prequestionamento não exige que haja menção expressa dos dispositivos infraconstitucionais tidos como violados...”* (STJ, AgInt no REsp nº 1740386/SP, Rel. Min. Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, j. 09/10/2018, DJe 24/10/2018).

O v. acórdão embargado foi claro ao apreciar a questão posta em julgamento, nos seguintes termos:

“Demonstrou-se nos autos que condôminos estão se utilizando de parte das áreas comuns (bolsões) como se fossem privativas e o réu, ciente da situação encaminhou a questão para

deliberação em assembleia.

De fato, o condomínio réu atuou de forma a tentar resolver a situação de forma extrajudicial, não havendo demonstração da recusa em ajuizar as ações pretendidas pelo autor.

Com efeito, o réu expediu circular para desocupação de áreas comuns em 29/04/2021 (fls.128).

O Presidente do Conselho de Administração, sr. Khattar, comunicou, via e-mails, em 08/07/2021, que não promoveria qualquer demolição sem discussão prévia em conselho (fls.458).

Restou comprovado nos autos que houve notificação de condôminos que estavam com construções em andamento (fls. 515/517 e 518). Também houve levantamento topográfico para identificar ocupações em área de marinha e área comum, após aprovação de despesa extraordinária em assembleia (fls. 462).

Não há dúvidas que a discussão é complexa, envolvendo cerca de 72 imóveis de alto padrão em que condôminos ocuparam áreas comuns.

Já em reunião do Conselho de Administração do condômino réu, em 17/08/2022, por maioria absoluta dos conselheiros presentes, observando a abstenção do autor e ausência de

dois conselheiros, foi aprovada a necessidade de assembleia para discussão da melhor alternativa a ser adotada, conforme comunicado de fls. 157/158.

Em que pese a irresignação do autor, a promoção de ações de reintegração de posse e demolitórias envolvendo 72 imóveis sem prévia aprovação em assembleia é mesmo temerária.

(...)

Concluindo: não se verifica que o réu tenha agido de forma omissa e a necessidade de prévia aprovação em assembleia das despesas envolvendo a retomada das áreas comuns demonstra cautela e prudência para resolver a delicada situação a que se chegou no decorrer do longo dos anos.”

No que tange à alegação de fato novo, até o momento da prestação da tutela jurisdicional não havia nos autos qualquer informação acerca da realização de assembleia em agosto/2024. E tal questão não foi trazida antes do julgamento do recurso de apelação, não havendo se falar de fato novo.

Como se vê, busca a parte embargante, em verdade, o simples reexame da matéria e alteração do quanto já decidido e julgado, o que não lhe é permitido por esta via recursal.

A modificação pretendida deverá, pois, ser perseguida pelos meios processuais adequados, visto que não acompanhada de nenhuma das hipóteses legais ensejadoras de embargos

de declaração.

Ou seja, o mero inconformismo da parte embargante vai de encontro à limitada função integrativa-recuperadora desta modalidade recursal.

No mais, verifica-se que o relevante para o deslinde da questão controvertida foi analisado e devidamente fundamentado.

Por fim, em relação ao prequestionamento pretendido, *(que consiste na apreciação e na solução, pelo tribunal de origem, das questões jurídicas que envolvam a norma positiva tida por violada, não requisitando, necessariamente, que o acórdão impugnado faça expressa referência ao dispositivo de lei tido como violado* EREsp nº.155.621/SP, Relator Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira, “in” DJ 13/9/99), não basta a argumentação de que os embargos de declaração são interpostos com esse propósito, porque necessária a existência de omissão, contradição ou obscuridade no julgado, o que não se verificou no caso em comento.

Ante o exposto, pelo meu voto, **REJEITO** os embargos de declaração.

Maria de Lourdes Lopez Gil

Relatora