



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000280423

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1015502-80.2022.8.26.0554/50001, da Comarca de Santo André, em que são embargantes LOTUS PERFORMANCE FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS MULTISSETORIAL LP e JOTHER SERVIÇOS E COMÉRCIO INDUSTRIAL EIRELI (REVEL), é embargado ADELLE RESIDENCIAL INCORPORADORA SPE LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 28ª 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 DIMAS RUBENS FONSECA (Presidente sem voto), FERREIRA DA CRUZ E MICHEL CHAKUR FARAH.

São Paulo, 24 de março de 2025.

EDUARDO GESSE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº: 2.956 - vvp

Embargos de Declaração nº: 1015502-80.2022.8.26.0554/50000

Embargante: Lotus Performance Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Multissetorial Lp

Embargado(a): Adelle Residencial Incorporadora SPE Ltda

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. ACÓRDÃO QUE MANTEVE A SENTENÇA QUE ANULOU CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL. INCONFORMISMO DA APELANTE.

1. Caso em discussão: Alegada omissão quanto à análise da legitimidade da autora ou quanto à necessidade de litisconsórcio entre a autora, sociedade de propósito específico, e a incorporadora.

2. Inexistência de omissão. Matéria tratada no v. Acórdão que expôs a legitimidade da autora, que é pessoa jurídica com autonomia para defender os interesses quanto ao patrimônio de afetação. Incorporadora que não fez parte do negócio jurídico. Pedido de alteração do julgado que demanda recurso adequado.

RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO.

Trata-se de embargos de declaração contra acórdão que negou provimento ao recurso de apelação, mantendo a sentença que reconheceu a nulidade do contrato de alienação fiduciária de bem imóvel, cuja fiduciante foi a embargada.

A embargante afirma a existência de omissão no acórdão, afirmando que não foi analisada a regra do art. 31-D da Lei nº 4.591/64 e do art. 114, CPC; que a ilegitimidade ativa da autora ou a necessidade de litisconsórcio podem levar a resultados diferentes do que consta no acórdão embargado.

Entende que a defesa do patrimônio cabe à incorporadora Bio Brasil Construtora Ltda, e não à sociedade de propósito específico, decorrendo daí a ilegitimidade ativa da autora.

Requer sejam os embargos recebidos e sanada a omissão, dando provimento à apelação e extinguindo o feito sem resolução do mérito.

É o relatório.

Conheço do recurso, pois tempestivo.

Ao analisar os autos dos presentes embargos, não se verifica a omissão alegada. Quanto à legitimidade, destacou o v. Acórdão:

Em primeiro momento, cabe consignar que a autora é Sociedade de Propósito Específico, sendo pessoa jurídica autônoma (fls. 28-41) constituída na forma de sociedade limitada. Possui personalidade jurídica e demais direitos e deveres regulados, via de regra, pelos arts. 1.052 e ss. do Código Civil. Logo, é parte legítima a integrar a lide. Em consequência, não é cabível a presença da incorporadora BIO BRASIL (controladora), visto que não fez parte da relação contratual.

Em primeiro momento, cabe ressaltar que o julgador não é obrigado a rebater todos os argumentos apresentados, mas tão só aqueles essenciais para o deslinde da controvérsia.

Nesse sentido, já decidiu esta C. Câmara:

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. Fornecimento de energia elétrica. Obrigação de não fazer. Mero inconformismo não autoriza rediscussão da matéria. Ausência de erro material a ser corrigido e de obscuridade, contradição ou omissão a ser superada. Prequestionamento. O julgador não está obrigado a mencionar expressamente os dispositivos legais invocados nem a responder a todas as questões suscitadas pelas partes, quando já tenha encontrado motivo suficiente para proferir sua decisão. Acórdão que discutiu, debateu e julgou, com fundamentação adequada, suficiente e lógica, toda matéria pertinente à resolução da lide. Recurso interposto com caráter nitidamente infringente. Embargos não acolhidos. (TJSP; Embargos de Declaração Cível 1001701-72.2021.8.26.0606; Relator (a): Rodrigues Torres; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro de Suzano - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 19/03/2024; Data de Registro: 19/03/2024).

APELAÇÃO – Serviço de fornecimento de água e esgoto - Ação declaratória de inexistência de débito e obrigação de fazer c.c repetição de indébito e tutela de urgência – Cobrança por estimativa em condomínio abastecido por um único hidrômetro – Tarifa mínima multiplicada pelo total de economias - Sentença de procedência – Irresignação da ré. PRELIMINAR DE NULIDADE DA SENTENÇA – Rejeição – Magistrada que não está obrigada a responder todas as questões

suscitadas pelas partes se enfrentados elementos suficientes a fundamentar o desfecho atribuído à lide. OBRIGAÇÃO DE FAZER - Revisão do precedente vinculante firmado pelo C. STJ no Tema nº 414 - É lícita a adoção de metodologia de cálculo da tarifa devida por meio da exigência de parcela fixa mínima (10m³), além de eventual parcela variável, a depender do volume consumido – Precedentes deste E. Tribunal já ajustados à nova ordem jurisprudencial – Modulação dos efeitos da decisão que deve ser observada. Sentença modificada – RECURSO PROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1005236-57.2022.8.26.0223; Relator (a): Michel Chakur Farah; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guarujá - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/08/2024; Data de Registro: 27/08/2024).

No caso em tela, como demonstrado no acórdão, a autora é pessoa jurídica autônoma constituída sobre a forma de sociedade limitada (fls. 28-41). Mesmo que constituída pela incorporadora Bio Brasil Construtora, tem autonomia gerencial frente a ela, como se verifica na primeira cláusula do contrato social: “A sociedade tem por objeto social, exclusiva e especificamente, promover a organização, a implantação e a execução, mediante incorporação, construção e venda, inclusive com financiamento a ser concedido com recursos do Sistema Financeiro da Habitação, do empreendimento imobiliário denominado Adelle Residencial”.

A própria incorporadora transferiu a incumbência à autora de gerir o patrimônio de afetação, de forma que não se verifica qualquer violação ao art. 31-D da Lei 4.591/64, inclusive pelo fato de não ter participado do contrato e o resultado da sentença ter beneficiado a própria incorporadora.

Não havendo a omissão narrada, há verdadeiro pedido de mudança do julgamento que deverá ser pleiteado por via recursal adequada.

Ante o exposto, não verificando omissão no v. Acórdão, meu pronunciamento final é pelo IMPROVIMENTO do presente recurso de embargos de declaração.

EDUARDO GESSE

Relator