



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000294897

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 2265060-62.2024.8.26.0000/50000, da Comarca de Birigüi, em que é embargante JOM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, é embargado CONDOMÍNIO RESIDENCIAL GUATAMBU PARK.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 36ª 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 LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente sem voto), WALTER EXNER E MILTON CARVALHO.

São Paulo, 27 de março de 2025.

PEDRO BACCARAT
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO Nº 2265060-62.2024/50000

EMBARGANTE: Jom Empreendimentos Imobiliários Ltda.

EMBARGADO: Condomínio Residencial Guatambu Park

COMARCA: Birigui – 1ª Vara Cível

Embargos de declaração. Omissão ou contradição no acórdão recorrido não configuradas. Embargos rejeitados.

VOTO nº 50.173

Vistos.

São embargos de declaração opostos contra acórdão que deu parcial provimento ao agravo de instrumento do executado. A Turma Julgadora reconheceu a validade da citação, bem como asseverou que a petição inicial foi instruída com a convenção e ata de assembleia que deliberou a respeito do rateio do período cobrado. Porém, afastou a multa por litigância de má-fé.

O Embargante alega a existência de contradição, tendo em vista que não consta na ata realizada em 17 de julho de 2020, votação da previsão orçamentária e a proposta de reajuste da taxa não foi aprovada. Aponta, ainda, contradição quanto à afirmação de que na ata da assembleia ocorrida em 09/11/2017 houve aprovação do valor da taxa condominial, bem como omissão em relação a

ausência de título executivo para a cobrança do valor de R\$ 970,00 após 30/04/2022, uma vez que a ata de 30/04/2021 teria aprovado este valor apenas pelo prazo de 1 ano. Por fim, pleiteia a manifestação expressa em relação ao artigo 784, X, do Código de Processo Civil para fins de prequestionamento.

Recurso regularmente processado.

É o relatório.

Não há omissão, obscuridade ou contradição no acórdão, que objetivamente assinalou:

“Trata-se de execução ajuizada pelo Condomínio Residencial Guatambu Park contra Jow Empreendimentos Imobiliários Ltda., visando a cobrança de contribuições condominiais do lote 13, da quadra F, vencidas a partir de outubro de 2020.

Não há vício de citação.

Diz o art. 248, do Código de Processo Civil, que, deferida a citação pelo correio, a carta será registrada para entrega ao citando, sendo válida a entrega, quando o réu for pessoa jurídica, a pessoa com

poderes de gerência geral ou de administração, ou, ainda, a funcionário responsável pelo recebimento de correspondências, desde que assinado o recibo: '1º A carta será registrada para entrega ao citando, exigindo-lhe o carteiro, ao fazer a entrega, que assine o recibo'.

No caso, a carta foi enviada ao endereço informado no contrato e foi recebida sem ressalvas por funcionário responsável pelas correspondências (fls. 94 dos autos principais). Note-se que há outra execução entre as mesmas partes, em trâmite na mesma Vara, destinada a cobrar despesas condominiais vencidas antes das discutidas nesta ação, e, lá, a Executada foi citada neste endereço e apresentou defesa, processo nº 1004076-47.2022.8.26.0077.

A inicial veio instruída com Ata de Assembleia Geral Ordinária realizada em 17 de julho de 2020, que aprovou as contas referentes ao ano anterior, aprovou a previsão orçamentária para o próximo exercício (fls. 44/47 dos autos principais).

O art. 784, X do CPC estipula que 'São títulos executivos extrajudiciais (...) o crédito referente às contribuições ordinárias ou extraordinárias de

condomínio edilício, previstas na respectiva convenção ou aprovadas em assembleia geral, desde que documentalmente comprovadas'.

Como se vê, a norma não exige que a ata de assembleia especifique o valor de cada contribuição condominial. A Executada tem a obrigação de contribuir com as despesas da massa e foi demonstrada documentalmente a aprovação da previsão orçamentária, aplicável mediante simples cálculo aritmético, considerada a fração ideal da unidade condominial, consoante o artigo 1336, inciso I, do Código Civil.

Assim vem decidindo esta Câmara: 'Execução. Cota condominial. Determinação de juntada de ata de assembleia geral estipulando o valor fixo da contribuição condominial. Desnecessidade. Presunção de liquidez do título. Ata de assembleia com previsão orçamentária e comprovação de fração ideal de unidade inadimplente. Documentação suficiente para manejo de execução direta em face do condômino devedor. Recurso provido' (Agravo de Instrumento nº 2018219-37.2017, rel. Des. Walter Cesar Exner, j. 30.03.2017).

Por fim, não há má-fé decorrente da defesa apresentada uma única vez, mesmo que em momento inoportuno, pois decorre do exercício da ampla defesa e não viola os incisos do art. 80, do CPC.

Ante o exposto, dá-se parcial provimento ao recurso para afastar a multa por litigância de má-fé.

Ora, em que pese as alegações do embargante, não se vislumbra omissão ou contradição no v. Acórdão, na medida em que restou esclarecido que é desnecessária a especificação em ata de assembleia do valor de cada contribuição condominial sendo demonstrada documentalmente a aprovação da previsão orçamentária.

Logo, os presentes embargos ao induzirem o reexame de matéria já apreciada, fogem de sua finalidade que é o aclaramento de questões omitidas ou contraditoriamente decididas pelo julgado.

Não há obrigatoriedade da Turma Julgadora manifestar-se expressamente sobre todos os dispositivos legais invocados, para efeito de prequestionamento, já que, como cediço, o julgador não está obrigado a responder a cada um dos argumentos trazidos pela

parte, sendo suficiente que os tenha em conta no ato de decidir, e de maneira especial os pontos controvertidos essenciais. Assim já decidiu o STJ: *“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”* (EDcl no MS nº 21.315/DF, rel. Min. Diva Malerbi, j. 08.06.2016).

Ante o exposto voto pela
rejeição dos embargos.

Pedro Baccarat
Relator