



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000296762

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1000819-56.2021.8.26.0042/50000, da Comarca de Altinópolis, em que é embargante ANA LUIZA DE SOUZA ASSE, são embargados ALBERTO APARECIDO DUARTE e GILBERTO LUIZ LEITE.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 3ª 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 JOÃO PAZINE NETO (Presidente) E DONEGÁ MORANDINI.

São Paulo, 27 de março de 2025.

MÁRIO CHIUVITE JÚNIOR

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Embargos de Declaração nº 1000819-56.2021.8.26.0042/50000

Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado

Comarca: Altinópolis (Vara Única)

Embargante: Ana Luiza de Souza Asse.

Embargado: Alberto Aparecido Duarte e Outro.

Juiz(a) Sentenciante: DR. ALEKSANDER CORONADO BRAIDO DA SILVA

VOTO 7076

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO. INEXISTÊNCIA. REJEIÇÃO. I. Caso em Exame: Embargos de declaração opostos contra acórdão que negou provimento ao recurso de apelação em ação declaratória cumulada com obrigações de fazer, envolvendo adjudicação compulsória de loteamento. II. Questão em Discussão: 2. A questão em discussão consiste em verificar a alegada omissão no acórdão quanto à nulidade dos negócios jurídicos e a validade dos instrumentos particulares de compra e venda. III. Razões de Decidir: 3. Não há omissão no acórdão embargado, pois a decisão foi clara ao considerar a legitimidade passiva dos apelantes e a validade do negócio jurídico, conforme documentos apresentados. 4. Os embargos de declaração não se prestam a sanar vícios abstratos, sendo ônus do embargante demonstrar concretamente a existência de omissão, contradição, obscuridade ou erro material. 4. Dispositivo e Tese: 5. Embargos de declaração rejeitados. Tese de julgamento: 1. A inexistência de omissão, contradição, obscuridade ou erro material no acórdão embargado impede o acolhimento dos embargos de declaração. Legislação Citada: Código de Processo Civil, art. 1.022; arte. 1.025; arte. 1.026, § 2º. Jurisprudência Citada: TJSP, Agravo de Instrumento 2029246-07.2023.8.26.0000, Rel. João Pazine Neto, 3ª Câmara de Direito Privado, j. 04.03.2023. TJSP, Apelação Cível 1001184-81.2019.8.26.0042, Rel. Carlos Alberto de Salles, 3ª Câmara de Direito Privado, j. 16.11.2024.

Vistos.

Trata-se de embargos de declaração opostos por ANA

LUIZA DE SOUZA ASSE, em face do v. acórdão de fls. 395/407, que negou provimento ao recurso de apelação, nos termos da ementa a seguir reproduzida:

“CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO. AÇÃO DECLARATÓRIA CUMULADA COM OBRIGAÇÃO DE FAZER. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. LOTEAMENTO “SANTA BÁRBARA”.

I. CASO EM EXAME: Ação declaratória cumulada com obrigação de fazer, em que o autor busca a declaração de validade de instrumento particular de compromisso de venda e compra, confirmando a posse e propriedade do lote em seu nome, e a condenação dos réus à outorga da escritura pública de venda e compra. A sentença julgou procedente a ação, nos termos da postulação do autor. Inconformados, os recorrentes suscitam, preliminarmente, ilegitimidade passiva no tocante à pretensão deduzida pelo autor, questionando-se, quanto ao mérito, a existência, validade e eficácia do negócio jurídico representado pelo instrumento particular de compra e venda reproduzido às fls. 10/11, apontando-se para a ocorrência de venda “a non domínio” com impugnação à documentação acostada pelo autor.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO: A questão em discussão consiste em verificar a alegada ilegitimidade passiva dos apelantes; (ii) validade e eficácia do negócio jurídico de compra e venda; (iii) alegação de venda a non domino e nulidade do contrato; além da (iv) responsabilidade pelo pagamento das verbas de sucumbência.

III. RAZÕES DE DECIDIR: Os apelantes são proprietários registrais e, portanto, partes legítimas para responder à pretensão de adjudicação compulsória. Os apelantes foram

condenados, ainda, nos autos da Ação Civil Pública n. 1000643-87.2015.8.26.0042, a promoverem a regularização, implantação e término do loteamento Santa Bárbara, daí se extraindo, por si só, suas legitimidades para responderem à pretensão deduzida na petição inicial, consistente na outorga de escritura pública dos lotes comercializados. A parte autora comprovou a validade do negócio jurídico com documentos que indicam a compra e venda e os pagamentos realizados, não havendo prova de falsidade, simulação ou venda “a non domínio”. Responsabilidade pelas verbas de sucumbência que decorre do art. 85 do CPC/15.

IV. DISPOSITIVO E TESE: Negaram provimento aos recursos, majorando-se os honorários advocatícios sucumbenciais arbitrados em primeiro grau, nos termos do art. 85, §§ 2º e 11, do CPC/15 e da tese definida no Tema 1.059/STJ, ressalvada a suspensão de exigibilidade da verba por força da gratuidade de justiça concedida.”

A embargante sustenta que o v. acórdão deixou de analisar ponto essencial para o provimento do recurso de apelação interposto, incorrendo em omissão nos seguintes pontos: (i) contrariou, expressamente o disposto na lei federal, mantendo a sentença que validou os instrumentos particulares, cujos objetos são ilícitos; (ii) omitiu e não apreciou os argumentos e precedentes sobre a nulidade de negócio jurídico, ou, a invalidade dos negócios jurídicos, objeto dessa lide; (iii) a alegação de nulidade do negócio jurídico, não foi sequer citada no acórdão, nem para apontar superação ou distinção.

Pretende, assim, o acolhimento dos embargos para sanar os vícios apontados.

Desnecessária a intimação da parte embargada, para fins de contrarrazões, dada a possibilidade de imediato julgamento do recurso.

É o breve relatório.

Fundamento e decidido.

Recebo os embargos, porquanto tempestivos, rejeitando-os no mérito, pois não constatadas a existência de omissão como apontado.

Como bem aponta HUMBERTO THEODORO JÚNIOR, *o pressuposto de admissibilidade dessa espécie de recurso é a existência de obscuridade ou contradição na decisão; de omissão de algum ponto sobre que devia pronunciar-se o juiz ou tribunal, ou erro material (In Curso de Direito Processual Civil - Vol. 3. 54ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021, p. 898).*

Ocorre que não há qualquer omissão no acórdão embargado, inócorrentes quaisquer das hipóteses previstas no art. 1.022 do Código de Processo Civil, pois in casu a decisão foi bem clara ao esclarecer que os corréus Ana, Alberto e Márcio foram condenados, nos autos da Ação Civil Pública n. 1000643-87.2015.8.26.0042, a promoverem a regularização, implantação e término do loteamento Santa Bárbara, daí se extraindo, por si só, suas legitimidades para responderem à pretensão deduzida na petição inicial, consistente na outorga de escritura pública dos lotes comercializados, inexistindo fundada controvérsia relacionada às suas responsabilidades. Ademais, cediço que há “Necessidade de integração ao polo passivo daquele que consta como titular da propriedade, perante o Registro Imobiliário correspondente” (TJSP; Agravo de Instrumento 2029246-07.2023.8.26.0000; Relator (a): João Pazine Neto; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ibiúna - 2ª Vara; Data do Julgamento: 04/03/2023; Data de Registro: 04/03/2023).

É dizer: “Os apelantes não negam que são proprietários registrais e que havia a intenção de instalação do loteamento, o que é suficiente para a caracterização da legitimidade passiva deles, para a pretensão de adjudicação compulsória formulada pelos autores isto é, de transferência da propriedade dos imóveis. Se a propriedade é dos apelantes, eles são partes passivas legítimas para o pedido de adjudicação compulsória, portanto. A divergência dos apelantes é quanto ao mérito da questão, se houve regular contratação pelos autores e se o corréu Márcio tinha poderes de representação para a efetivação da venda. Não se trata de questão que configure ilegitimidade passiva, mas sim matéria de procedência ou improcedência dos pedidos em relação aos apelantes.” (TJSP; Apelação Cível



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

1001184-81.2019.8.26.0042; Relator (a): Carlos Alberto de Salles; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro de Altinópolis - Vara Única; Data do Julgamento: 16/11/2024; Data de Registro: 16/11/2024).

Superada a questão preliminar suscitada pelos recorrentes, tem-se que o autor adquiriu, em 04/05/2014, os lotes n. 01 e 02 da quadra C, do loteamento denominado “Santa Bárbara”, localizado no município de Santo Antônio da Alegria. A fim de comprovar o negócio jurídico em discussão, foi apresentada cópia do contrato de compra e venda (fls. 10/12), datado de 04/05/2014, constando como vendedor Márcio Abud Farah. Quanto aos pagamentos, foram apresentadas cópias de recibos às fls. 208/219, todos assinados pelo vendedor Márcio Abud Farah com indicação dos lotes comercializados, além de extratos bancários do autor.

Nada obstante se alegue o descumprimento do acórdão proferido às fls. 374/380 dos autos n. 1001184-81.2019.8.26.0042, o que restou decidido naqueles autos é que caberia “aos autores, por se tratar de fato controvertido pela ré Ana, apresentar a comprovação da validade do negócio jurídico celebrado por eles, apresentando os documentos relativos ao efetivo pagamento de cada um dos imóveis, assim como a data de cada uma das transações”. Tais elementos, sem embargo do inconformismo externado, foram devidamente colacionados aos autos, tendo sido relacionados instrumento particular de compra e venda, datado de 04/05/2014 e com preço ajustado em R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), e os respectivos recibos de pagamento do referido montante, acompanhados de extratos bancários em reforço à existência da movimentação financeira, datados de 06/05/2014, 20/05/2014, 29/05/2014 e 22/07/2014 (fls. 10/12 e 208/219), não se vislumbrando qualquer divergência entre a sentença proferida pelo juízo de primeiro grau e o entendimento adotado por esta C. 3ª Câmara nos autos do processo n. 1001184-81.2019.8.26.0042.

Já no acórdão de fls. 747/758 dos autos n. 1001184-81.2019.8.26.0042, ponderou-se que “se as provas foram suficientes e idôneas para demonstração da regularidade da venda realizada pelo corréu Márcio, por procuração da apelante Ana Luiza, trata-se justamente de questão de mérito, não de cerceamento de defesa por falta de provas. As provas foram apresentadas, pela

exibição de documentos que o acórdão anterior entendeu devida; a avaliação da prova é questão que diz respeito ao julgamento do mérito.”

De mais a mais, a recorrente Ana aponta para diversas “estranhezas” relacionadas à documentação apresentada pelo recorrido, mas em momento algum requer a produção de prova para dirimir a controvérsia, não se desincumbindo, assim, do ônus que lhe competia, pois, ao contrário do que aqui se sustenta, são dos réus o ônus da prova no que diz respeito à impugnação da data lançada nos recibos de pagamento, não lhe socorrendo a genérica suscitação de dúvida. (...)

Outrossim, idêntico raciocínio se aplica à vaga arguição de falsidade da assinatura inserida no contrato de fls. 11/12 e recibos de fls. 223/224. Não se desconhece que, em se tratando de impugnação da autenticidade, o ônus da prova compete à parte que produziu o documento. No entanto, o autor das assinaturas impugnadas faleceu em 26/12/2021 (fl. 155), tornando a produção de qualquer prova a respeito impossível ou excessivamente onerosa à parte, cenário que impõe a flexibilização do ônus probatório, não se podendo concluir pela falsidade em casos tais.

Evidencia-se o cenário que apenas revela o inconformismo decorrente do desprovimento em parte do aludido recurso de apelação.

É lição cediça que os embargos de declaração não se prestam a sanar vícios abstratos, sendo ônus de quem os opõe a demonstração da existência concreta de omissão, contradição, obscuridade ou erro material.

O embargante, todavia, pugna pelo acolhimento de sua pretensão por via inadequada, o que não se admite.

De outro lado, revela-se desnecessária a menção expressa a todos os dispositivos legais citados pela parte, ainda que para fins de prequestionamento, mostrando-se suficiente sua apreciação, no contexto da discussão, para o manejo desses recursos (Súmulas 211 do E. STJ e 282 do E. STF).

A propósito, no que concerne ao prequestionamento, o artigo. 1025 do Código de Processo Civil dispôs de forma clara e precisa que “*consideram-se incluídos no acórdão os elementos que o embargante suscitou, para fins de*



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

prequestionamento, ainda que os embargos de declaração sejam inadmitidos ou rejeitados, caso o tribunal superior considere existente erro, omissão, contradição ou obscuridade”.

Desta feita, inexistindo qualquer dos vícios constantes do artigo 1.022 do CPC, violação ou negativa de vigência de qualquer disposição legal, tampouco inobservância à precedente de Tribunal Superior, a preservação do provimento combatido é medida que se impõe.

Ante o acima exposto, pelo meu voto, **REJEITO** os embargos declaratórios, ficando observado que a oposição de novos embargos, dissociados das hipóteses legais, sujeitar-se-á ao disposto no art. 1.026, § 2º, do Código de Processo Civil.

MÁRIO CHIUVE JÚNIOR

Relator