



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000307375

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1010553-56.2023.8.26.0011/50000, da Comarca de São Paulo, em que é embargante CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VISTA ARBORIS MISTRAL RESIDENCIAL, é embargada SUELI CLAUDETE VIEIRA GIUSTI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª 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 ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente sem voto), DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT E LUÍS ROBERTO REUTER TORRO.

São Paulo, 29 de março de 2025.

ALFREDO ATTÍE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA: **SÃO PAULO – FORO REGIONAL DE PINHEIROS**
APELANTES: **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VISTA ARBORIS MISTRAL**
RESIDENCIAL
APELADA: **SUELI CLAUDETE VIEIRA GIUSTI**

VOTO N.º 26.964

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. CONDOMÍNIO. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE ATO JURÍDICO. Acórdão que fundamentou suficientemente as razões que levaram ao provimento do recurso. Pretensão que não encontra amparo no art. 1.022 do CPC. Nítido caráter infringente. Omissão não configurada. Discordância em relação a temas já decididos. Prequestionamento ficto. Possibilidade (art. 1.025 do CPC).
EMBARGOS DE DECLARAÇÃO REJEITADOS.

Vistos.

Cuida-se de embargos de declaração opostos pelos réus contra o acórdão de fls. 233/240 que deu provimento ao recurso de apelação interposto pela autora.

Os embargantes sustentam ocorrência de vícios no acórdão, havendo omissão quanto à finalidade do contêiner em que seria instalado o minimercado não se tratando, portanto, de área comum a ser alterada.

Recurso tempestivo.

É O RELATÓRIO.

Conforme preconiza o art. 1.022 do Novo Código de Processo Civil (Lei 13.105/2015), os embargos declaratórios se prestam ao esclarecimento de obscuridade ou eliminação de contradição (inciso I); à supressão de omissão de ponto ou questão sobre o qual deveria o magistrado se pronunciar de ofício ou a requerimento (inciso II); e, consagrando construção pretoriana integrativa desenvolvida durante a vigência da Lei 5.869/1973, à correção de erro material (inciso III).

Sua pretensão não encontra amparo no art. 1.022 do Novo Código de Processo Civil. Todas as razões apresentadas para sustentação do recurso foram analisadas e resolvidas pela turma julgadora, podendo se afirmar, com a devida vênia, que os termos do acórdão embargado são claros, inequívocos, nada restando a ser declarado.

A contrariedade da parte embargante se refere às razões de decidir, e não ao texto do acórdão, pois constaram todos os fundamentos que levaram à reforma da decisão recorrida.

A fim de evitar reiteração improdutiva das razões claramente expostas do aresto, oportuno reproduzir os trechos do julgado que se referem à insurgência da parte embargante (grifei):

(...)

Dispõe a Convenção do Condomínio réu (fls. 15/45) em seu artigo 43, Parágrafo Primeiro, que era necessária a aprovação por maioria qualificada, sendo exigidos 2/3 dos votos totais do condomínio réu para a alteração da Convenção ou Realização de obras voluptuárias, incluindo-se os casos retratados no artigo 6º.

O artigo 6º, por sua vez, diz que as partes e os serviços comuns devem ser utilizados em conformidade com seu destino e de acordo com o disposto na Convenção, fazendo-se necessária sua alteração para que fosse instalado o minimercado, ou seja, deveria contar com votação qualificada (2/3 dos votos totais do Condomínio).

Nesse sentido, a despeito das alegações do réu, **não é da natureza da área comum de condomínio edilício a destinação de parte dela para uso de terceiro para que exerça atividade empresarial, ainda que tenha apenas os condôminos como destinatários, não se tratando de benfeitoria, mas sim de alteração de área comum, ensejando, assim, o quórum**

qualificado supracitado para aprovação.

No mesmo sentido, dispõe o artigo 1.351 do CC:

Art. 1.351. Depende da aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos a alteração da convenção, bem como a mudança da destinação do edifício ou da unidade imobiliária.

A convenção condominial e a legislação, portanto, são uníssonas em prever a imprescindibilidade de aprovação da maioria absoluta para alteração da destinação de área comum do condomínio.

Ademais, a despeito das alegações do réu, **não é da natureza da área comum de condomínio edilício a destinação de parte dela para uso de terceiro para que exerça atividade empresarial, ainda que tenha apenas os condôminos como destinatários, não se tratando de benfeitoria, mas sim de alteração de área comum.**

Logo, a deliberação sobre a manutenção do minimercado, que contou com aprovação por maioria simples, é nula, devendo, *data vênia*, a r. sentença ser reformada.

Na verdade, o que o embargante deseja é a reforma do julgado, possuindo, os presentes embargos de declaração, nítido caráter infringente. Sobre o tema, o E. Superior Tribunal de Justiça já deixou assentado:

(...) 1. Inexistentes as hipóteses do art. 535 do CPC, não merecem acolhida os embargos de declaração que têm nítido caráter infringente.

2. Os embargos de declaração não se prestam à manifestação de inconformismo ou à rediscussão do julgado. 3. Embargos de declaração rejeitados. (EDcl no AgRg no CC 131.550/SP, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 10/12/2014, DJe 16/12/2014)

(...) 1. Não cabe ao Superior Tribunal de Justiça apreciar na via especial suposta violação à matéria constitucional, sob pena de usurpação da competência do Supremo Tribunal Federal.

2. O reconhecimento da repercussão geral pelo Supremo Tribunal Federal não tem o condão de sobrestar o julgamento dos feitos que tramitam no Superior Tribunal de Justiça.

3. Inexistentes as hipóteses do art. 535 do CPC, não merecem acolhida os embargos de declaração que têm nítido caráter infringente.

4. Os embargos de declaração não se prestam à manifestação de inconformismo ou à rediscussão do julgado.

5. Embargos de declaração rejeitados. (EDcl no AgRg no REsp 1479531/SC, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 09/12/2014, DJe 17/12/2014)

(...) 1. Não cabe ao Superior Tribunal de Justiça apreciar, na via especial, suposta violação à matéria constitucional, sob pena de usurpação da competência do Supremo Tribunal Federal.

2. Inexistentes as hipóteses do art. 535 do CPC, não merecem acolhida os embargos de declaração que têm nítido caráter infringente.
3. Os embargos de declaração não se prestam à manifestação de inconformismo ou à rediscussão do julgado.
4. Embargos de declaração rejeitados. (EDcl no AgRg no AREsp 549.341/GO, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 02/12/2014, DJe 12/12/2014).

No mais, desnecessária é a menção expressa aos textos de lei em que se baseia o acórdão embargado.

Para fins de interposição de recursos aos tribunais superiores, a violação à determinada norma legal ou dissídio sobre sua interpretação não requer, necessariamente, que tal dispositivo tenha sido expressamente mencionado no acórdão do tribunal de origem.

A decisão deve conter fundamento jurídico e não, obrigatoriamente, fundamentação legal, pois o STJ, bem como o STF, tem admitido o prequestionamento implícito (AgRg no AREsp 488792/RJ, Rel. Min. ROGERIO SCHIETTI CRUZ, DJe 10/03/2015).

Basta que a matéria seja examinada, apontados os fundamentos adequados, o que se mostra coerente e lógico, a fim de que o recurso cumpra seu objetivo.

Ademais, conforme estabelece o art. 1.025 do NCPC, “consideram-se incluídos no acórdão os elementos que o embargante suscitou, para fins de pré-questionamento, ainda que os embargos de declaração sejam inadmitidos ou rejeitados, caso o tribunal superior considere existentes erro, omissão, contradição ou obscuridade”.

Desta forma, ainda que os aclaratórios sejam rejeitados, não se retira da parte a possibilidade de interposição de recursos aos tribunais superiores, pois o mencionado dispositivo legal consagra o que a doutrina e a jurisprudência intitularam de “prequestionamento ficto”.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ante o exposto, **rejeitam-se os embargos de declaração.**

ALFREDO ATTÍE

Relator