



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000310881

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 2265285-82.2024.8.26.0000/50000, 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 35ª 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 ANA MARIA BALDY (Presidente), MARRONE SAMPAIO E FLAVIO ABRAMOVICI.

São Paulo, 31 de março de 2025.

ANA MARIA BALDY

Relator

Assinatura Eletrônica

Embargos de Declaração Cível nº 2265285-82.2024.8.26.0000/50000

Embargte : Jom Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Advogado : João Vitor Andreaze.

Embargdo : Condomínio Residencial Guatambu Park.

Advogados : Thiago Cicero Salles Coelho e outro.

Comarca: Birigüi

Voto nº 22161

bsa

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO – Ausência de qualquer irregularidade no Acórdão – Nítido propósito infringente do julgado – Mero inconformismo contra o resultado – EMBARGOS REJEITADOS.

Embargos declaratórios manejados pela agravante contra Acórdão unânime que negou provimento ao recurso, mantendo a r. decisão agravada que não acolheu a exceção de pré-executividade e condenou a embargante nas penas da litigância de má-fé.

Aduz a embargante que o julgado padece de contradição e obscuridade quanto a interpretação da redação do artigo 784, X, do Código de Processo Civil. Afirma que o artigo mencionado é claro ao consignar que o crédito, referente às contribuições condominiais, deve ser aprovado em assembleia e estar documentalmente comprovado nos autos. Contudo, afirma que o julgado deu interpretação diferente para tal norma, ao considerar que basta estar demonstrada na Ata o valor da taxa. Assim, requer que o ponto suscitado seja esclarecido, constando no voto se é preciso estar expressamente escrito na Ata que o crédito foi aprovado em assembleia geral ou pode ser comprovado por outros meios. Afirma ainda que em nenhum momento houve nos autos qualquer decisão que analisou o teor das atas, de modo que sua condenação nas penas da litigância de má-fé não pode ser mantida.

Tempestivos e isentos de preparo.

É o relatório.

Não merece acolhimento a pretensão da embargante.

Isso porque, em que pese o inconformismo, não apontou na decisão nenhum dos vícios previstos no artigo 1.022 do Código de Processo Civil.

Toda a matéria ventilada nos embargos se relaciona com a interpretação que o julgado deu aos fatos da causa, às provas produzidas e aos seus fundamentos jurídicos, nada havendo de substancial que embasasse a indigitada existência dos vícios que justificariam, em tese, a interposição dos presentes embargos declaratórios.

Observa-se que o julgado verificou que a embargante possui vários outros imóveis no condomínio em questão e que em outras demandas que também envolvem a cobrança das cotas condominiais da embargante, a questão a respeito da suficiência das atas condominiais para embasarem a execução já foram analisadas, sendo verificada ainda a aprovação do reajuste, de modo que não há que se falar em violação do teor do artigo 784, X, do Código de Processo Civil.

Com relação às penas da litigância de má-fé, foi verificado que apenas anos depois de sua citação, a embargante resolveu alegar a ausência de título executivo. Ademais, foi ressaltado que mesmo havendo decisões em outros processos, da qual também é parte executada, que já haviam verificado a existência de título certo, líquido e exigível, a embargante resolveu mais uma vez alegar a insuficiência das atas condominiais. De modo que não há como se afastar a má-fé da embargante.

Assim sendo, restou evidente a impropriedade da via eleita, devido ao nítido propósito infringente do recurso, nada havendo para ser alterado, restando presente aqui, apenas, o inconformismo da embargante, que busca rediscutir matéria já decidida, sem nenhum objetivo de integração.

De qualquer modo, para viabilizar eventual acesso às vias

extraordinária e especial, considero pré-questionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando o pacífico entendimento do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que, tratando-se de pré-questionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida (EDROMS 18205 / SP, Ministro FELIX FISCHER, DJ 08.05.2006 p. 240), aliado ao que dispõe o artigo 1.025¹ do Código de Processo Civil.

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

ANA MARIA BALDY
Relatora

¹ Art. 1.025. 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.