



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000313163

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 2305280-05.2024.8.26.0000/50000, da Comarca de Osasco, em que são embargantes STUDIO BELA VISTA SPE LTDA, EKKO K HOLDING LTDA e EKKO GROUP INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA, são embargados RAFAEL CORREDOR DA SILVA e DANIELLE TEIXEIRA OLIVEIRA CORREDOR.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 34ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Conheceram e rejeitaram os embargos. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CRISTINA ZUCCHI (Presidente sem voto), ISSA AHMED E GOMES VARJÃO.

São Paulo, 31 de março de 2025.

L. G. COSTA WAGNER

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 25.635

EMBARGOS DECLARATÓRIOS Nº 2305280-05.2024.8.26.0000/50000

Embargantes: Studio Bela Vista Spe Ltda., Ekko K Holding Ltda. e Ekko Group Incorporações e Participações Ltda.

Embargados: Rafael Corredor da Silva e Danielle Teixeira Oliveira Corredor

Comarca: Osasco (7ª Vara Cível)

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. INEXISTÊNCIA DE OMISSÃO. RECURSO DE CARÁTER INFRINGENTE. RECURSO CONHECIDO E REJEITADO.

I. Embargos de declaração opostos contra acórdão que desproveu agravo de instrumento em ação de rescisão de contrato de aquisição de unidade imobiliária, questionando a averbação premonitória na matrícula mãe do empreendimento.

II. A questão em discussão consiste em verificar a existência de omissão no acórdão quanto ao impacto da averbação premonitória na matrícula do imóvel e a necessidade de comprovação de insolvência das empresas embargantes.

III. Razões de Decidir: Os embargos de declaração são cabíveis para esclarecer obscuridade, eliminar contradição ou suprir omissão, o que não se verifica no presente caso. O acórdão embargado abordou a natureza assecuratória da averbação premonitória e sua função de resguardar interesses do exequente, sem implicar ato de constrição.

IV. Tese de julgamento: 1. A averbação premonitória é medida assecuratória que não implica constrição e sua discussão deve ocorrer na fase probatória. 2. A ausência de omissão no acórdão embargado inviabiliza a modificação da decisão por meio de embargos de declaração.

RECURSO CONHECIDO E REJEITADO.

I - Relatório

Cuida-se de embargos de declaração opostos contra o acórdão de fls. 118/123, prolatado em agravo de instrumento interposto contra decisão interlocutória de fls. 138, da lavra do MM. Juízo da 7ª. Vara Cível do Foro da Comarca de Osasco, proferida em ação de rescisão de contrato de aquisição de unidade imobiliária por atraso na entrega c./c. restituição de valores e tutela antecipada para suspensão de cobrança das parcelas do financiamento e averbação da ação premonitória na matrícula junto ao respectivo Cartório de Registro de imóveis, com fundamento no art. 54 da Lei 13.097/2015.

Julgado o agravo, o acórdão foi ementado no seguinte sentido:

Agravo de Instrumento. Ação de rescisão de contrato de aquisição de unidade imobiliária por atraso na entrega c./c. restituição de valores e tutela antecipada para suspensão de cobrança das parcelas do financiamento e averbação premonitória na matrícula junto ao respectivo Cartório de Registro de imóveis, com fundamento no art. 54 da Lei 13.097/2015. Deferimento da tutela para a suspensão da cobrança das parcelas e para a averbação da distribuição da ação na matrícula mãe do empreendimento, de n.º 142.175 do 1.º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Osasco. Agravo contra a parte da decisão que deferiu a averbação da distribuição da ação, pelos impactos no desenvolvimento do empreendimento em curso, que implicará a impossibilidade de comercialização de outras unidades vinculadas ao mesmo projeto e sob o guarda-chuva da mesma matrícula mãe em que se averbaria a distribuição da demanda. Agravo insubsistente. Direito do autor Agravado à averbação premonitória respaldado tanto pelo art. 828 do CPC, quanto pelo art. 54, IV, da Lei 13.907/2015, em que a averbação da distribuição da ação deve ser deferida na presença de demanda judicial, cujos resultados ou responsabilidade patrimonial possam reduzir o proprietário à insolvência, o que não se descarta no presente caso, devendo as minudências atinentes ao tema serem discutidas na instrução do feito. RECURSO DESPROVIDO.

Aduz a Embargante que o recurso tem finalidade de prequestionamento de matéria infraconstitucional.

Alega que o acórdão é omissos em relação ao impacto do registro de averbação da ação na matrícula do imóvel, visto não se tratar de matrícula individualizada, mas sim de uma matrícula mãe do empreendimento, de forma que *“deveriam os Embargados ter comprovado eventual insolvência das empresas Embargantes caso o interesse fosse salvaguardar o adimplemento de obrigações de maneira antecipada”*.

Argumenta, ainda, que a averbação trará sérias implicações para o andamento da incorporação, prejudicando direitos coletivos de outras pessoas envolvidas no projeto.

Recurso tempestivo.

É a síntese do necessário.

II – Fundamentação

Os embargos de declaração previstos no artigo 1.022 do Código de Processo Civil são cabíveis contra qualquer decisão judicial para esclarecer obscuridade ou eliminar contradição, suprir omissão de ponto ou questão sobre o qual devia se pronunciar o juiz de ofício ou a requerimento e para corrigir erro material.

No entanto, não se observa no presente caso nenhuma das hipóteses de cabimento dos embargos de declaração, inexistindo, portanto, a hipótese de omissão invocada nos aclaratórios.

A omissão se verifica “quando o julgado não aprecia ponto, ou questão que deveria ter sido dirimida”, conforme estudos de Gilson Delgado Miranda in “Código de Processo Civil interpretado”, Antônio Carlos Marcato, coordenador, Editora Atlas, pág. 1650.

No caso, dos autos, constou expressamente do acórdão tratar-se de uma medida assecuratória, ou seja, para garantia de satisfação futura, não implicando ato de constrição.

A decisão ainda menciona, com base nas implicações da averbação, que eventuais embaraços representados por tal medida devem ser tomados como estímulo à composição que ponha fim à demanda.

Constou do acórdão, *in verbis*:

[...] Como se sabe, a averbação premonitória constitui medida de caráter meramente assecuratória do processo executivo, em que se busca garantir sua efetividade para a satisfação do crédito perseguido pelo credor.

A finalidade da averbação da certidão judicial no registro do bem é justamente tornar pública a condição jurídica do executado, resguardando os interesses do exequente e de terceiros contra eventual fraude à execução.

Assim é que tal medida premonitória não implica ato de constrição, tal como penhora e arresto, de modo que não acarreta prejuízos aos executados.

No caso dos autos, embora não se esteja diante de execução, mas de ação de conhecimento, remanesce íntegro, como se verá, o interesse e o direito da parte Agravada à averbação premonitória de que trata o dispositivo supra.

Os eventuais embaraços representados por tal medida devem ser tomados pelos Agravantes como estímulo à composição que ponha fim à demanda, e não como óbice à averbação fundada em suposta dificuldade de comercialização de unidades do empreendimento.

A lei prevê a possibilidade de averbação de certidão premonitória junto ao registro competente, desde que haja presente uma condição que não se pode afastar no caso dos presentes autos: que esteja em curso demanda cujos resultados possam reduzir o proprietário a insolvência.

Assim, a lei 13.097/2015, em seu art. 54, IV, deu às situações em que ainda não haja título executivo constituído tratamento análogo ao dado pelo art. 828 do CPC aos casos em que já haja título a embasar os interesses do credor, possibilitando a averbação premonitória no registro competente [...].

Embora os Agravantes aduzam inexistir a hipóteses de que a ação intentada pelo Agravado os reduza à insolvência, a matéria só poderá ser enfrentada em suas minudências na fase probatória, durante a qual a parte Agravada tem o direito à averbação premonitória para fins de garantia de direitos a serem eventualmente exercidos por ela na fase de cumprimento de sentença. [...]

É cediço não ser possível a reforma de uma decisão pelo simples fato de a Embargante não ter com aquela concordado. Há recursos próprios para combater decisões contrárias aos interesses das partes.

Nesse diapasão, oportuno transcrever trecho do voto da lavra do e. Ministro do STF, Celso de Mello, quando do julgamento do AI 177.313-Agr-ED/MG:

A via recursal dos embargos de declaração - especialmente quando inócuentes os pressupostos que justificam a sua adequada utilização - não pode conduzir, sob pena de grave disfunção jurídico-processual dessa modalidade de recurso, à renovação e um julgamento que se efetivou de maneira regular e cujo acórdão não se ressente de qualquer dos vícios de obscuridade, de omissão ou de contradição.

Estamos diante, portanto, de mero inconformismo da parte que pretende o reexame da questão já decidida e, conseqüente, nova decisão, o que não é possível em sede de embargos de declaração.

Certo ou errado, o entendimento da Câmara restou didaticamente exposto na decisão embargada. Se a parte entende violado algum dispositivo de lei, deve manejar os recursos próprios aptos a modificarem o julgado.

Registre-se, por fim, que embargos de declaração aviados com o intuito de prequestionar matérias para fins de interposição de recurso às instâncias Superiores, igualmente não autoriza, por si só, o seu acolhimento, ainda que possa levar ao seu conhecimento. Neste sentido:

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. RECURSO ESPECIAL. PREQUESTIONAMENTO FICTO. INADMISSIBILIDADE. PREQUESTIONAMENTO DE MATÉRIA CONSTITUCIONAL. IMPOSSIBILIDADE. 1.- A jurisprudência desta Corte Superior não admite o prequestionamento (ficto) pela simples interposição de embargos de declaração, fazendo-se necessário o efetivo debate da questão controvertida nas instâncias ordinárias. 2.- A intenção de prequestionar matéria constitucional, para a interposição de eventual Recurso Extraordinário, não se coaduna com a estreita via dos Embargos de Declaração. 3.- Embargos de Declaração rejeitados. (STJ, 3.^a T, EDcl no AgRg no REsp: 1403904 RJ 2013/0309330-5, r. SIDNEI BENETI, j. em 13/05/2014)

Além disso, a matéria em questão encontra-se devidamente prequestionada, haja vista a desnecessidade de menção expressa dos dispositivos legais para tanto.

Neste sentido é o entendimento do Superior Tribunal de Justiça:

Processual civil. Omissão inexistente. Rediscussão da matéria. Impossibilidade. Prequestionamento implícito. (...). 1. Os embargos declaratórios somente são cabíveis para modificar o julgado que se apresentar omissivo, contraditório ou obscuro, bem como para sanar possível erro material existente na decisão, o que não ocorreu no presente caso. 2. Nos termos da jurisprudência do STJ, o prequestionamento não exige a expressa menção dos dispositivos violados; basta que a matéria por eles versada tenha sido discutida pelo Tribunal de origem. Embargos de declaração rejeitados. [...] (STJ 2.^a Turma. EDcl no REsp 1131762/DF, Rel. Min. Humberto Martins, 04/09/2012).

No mesmo diapasão, o Código de Processo Civil prevê expressamente a tese do prequestionamento ficto, conforme estabelece seu art. 1.025.

Em resumo, no caso em tela, incontroverso que a Embargante pretende, na verdade, em sede de embargos de declaração, modificar o teor da decisão proferida, devendo fazê-lo por meio do recurso adequado.

III - Conclusão

Isto posto, pelo meu voto, **CONHEÇO E REJEITO** os embargos de declaração.

L. G. Costa Wagner

Relator