



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

2025.0000314535

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1031774-88.2024.8.26.0002/50000, da Comarca de São Paulo, em que é embargante TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A, é embargado ALYSSON DOS SANTOS FAUSTINO (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª 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 da relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ALVARO PASSOS (Presidente sem voto), HERTHA HELENA DE OLIVEIRA E JOSÉ CARLOS FERREIRA ALVES.

São Paulo, 31 de março de 2025.

ANA PAULA CORRÊA PATIÑO

Relatora

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

Embargos de Declaração Cível nº 1031774-88.2024.8.26.0002/50000

Embargante: Tenda Negócios Imobiliários S.a

Embargado: Alysson dos Santos Faustino

MM. Juiz de Direito: Adilson Araki Ribeiro

Comarca de São Paulo - Foro Regional de Santo Amaro - 9ª Vara Cível

Voto nº 5709

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER, INEXIGIBILIDADE DA COBRANÇA DA TAXA CONDOMINIAL E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS.

I. CASO EM EXAME

1. Embargos de Declaração opostos contra Acórdão que negou provimento ao Recurso de Apelação interposto pela Embargante.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Debate relativo à alegação de existência de suposta omissão no tocante à condenação de realização de reparos; a ilegitimidade da Embargante para declarar inexigível o pagamento das cotas condominiais; a natureza propter rem da obrigação de pagar cotas condominiais; a inexistência de dano moral; a incidência dos juros moratórios em 1% sobre a condenação por dano moral a partir da citação; assim como para fins de prequestionamento.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. Vícios Inexistentes. 4. Pretensão nitidamente infringente. 5. Mero inconformismo da parte em relação ao entendimento deste Colegiado quanto ao caso sub judice. 6. Hipótese em que o Acórdão foi claro ao estabelecer os motivos pelos quais negou provimento ao Recurso de Apelação interposto pela Embargante, sedimentado em entendimento perfilhado pela Corte de Justiça Especial, por este E. Tribunal de Justiça e por este Colegiado no tocante à matéria.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. ACÓRDÃO MANTIDO – EMBARGOS DE DECLARAÇÃO REJEITADOS.

Tese de Julgamento: “O Acórdão Embargado não apresentou quaisquer vícios, pelo contrário, analisou integralmente todas as questões expostas nos autos principais, chegando à correta resolução da questão conforme entendimento do Colegiado”.

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 1.022; 1.023, caput; 1.026, § 2º.



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Vistos.

Cuida-se de Embargos de Declaração opostos por Tenda Negócios Imobiliários S.A. contra o V. Acórdão de e-fls. 667/689 que, por votação unânime, negaram provimento ao Recurso de Apelação interposto pela Embargante.

Irresignada, insurge-se a Embargante sustentando a suposta existência de omissão em relação à condenação de realização de reparos, pois já realizados, encontrando-se a parte embargada imitida na posse do imóvel; bem como a ilegitimidade da Embargante para declarar inexigível o pagamento das cotas condominiais anteriores a imissão na posse do Embargado; a natureza *propter rem* da obrigação de pagar cotas condominiais; a inexistência de dano moral a ensejar o pagamento de indenização; a incidência dos juros moratórios em 1% sobre a condenação por dano moral a partir da citação; assim como para fins de prequestionamento, requerendo o provimento dos Embargos opostos.

Não foram apresentadas Contrarrazões (e-fls. 14).

Embargos tempestivos, isentos de preparo (artigo 1023, *caput*, do CPC).

É o relatório.

Os embargos não comportam acolhimento, não havendo vícios a serem sanados.

Notoriamente, “os embargos de declaração são cabíveis quando constar, na decisão recorrida, obscuridade, contradição, omissão em ponto sobre o qual deveria ter se pronunciado o julgador. Não se



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

prestam os aclaratórios ao simples reexame de questões já analisadas, com o intuito de meramente dar efeito modificativo ao recurso.” (EDcl no AgInt nos EDcl no AREsp 770.870/SC, 4ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, em 17/11/16, DJe 29/11/16).

Destaque-se que os presentes embargos apenas demonstram inconformismo com o resultado do julgado, sendo manifesto o seu caráter infringente.

Em que pese a irresignação da parte embargante, a Turma Julgadora levou em consideração todas as questões expostas nos autos, achando-se suficientemente fundamentadas as conclusões alcançadas.

Neste sentido, as irresignações destacadas e o posicionamento deste Colegiado em relação ao caso concreto, podem ser prontamente esclarecidos a partir da simples leitura do Acórdão publicado, o qual restou claro ao estabelecer os motivos pelos quais negou provimento ao Recurso de Apelação interposto pela Embargante.

Com efeito, a insurgência manejada em nada se confunde com a suposta existência dos vícios elencados pelo art. 1.022 do CPC, eis que expressamente trata de matéria abordada na própria insurgência principal.

Em verdade, a Embargante tenta, por meio de recurso integrativo, alterar o resultado do julgamento, o que é defeso pela via recursal eleita.

No entendimento do E. Superior Tribunal de Justiça, *“A pretensão de rediscutir matéria devidamente abordada e decidida no julgado embargado, consubstanciada na mera insatisfação com o resultado da*

demanda, é incabível na via eleita.” (STJ; EDcl no AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.600.312/SC, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, em 14/11/2024.)

Como bem apontado pelo voto condutor, “(i) Alega a Apelante que em 03/05/204, o Apelado realizou nova vistoria na unidade, tendo a recorrente realizado todos os reparos necessários, entregando as chaves do imóvel, imitando-se o Apelado na posse do bem, e assim, não haveria de se falar em condenação de realização de reparos, agendamento de nova perícia e nem possível aplicação das astreintes ou conversão em perdas e danos. De fato, o Apelado informou nas e-fls. 531, que a Apelante foi ao local, realizou os reparos solicitados e entregou as chaves do imóvel. **Todavia, a despeito do quanto manifestado, a própria Apelante se insurgiu quanto à determinação de realização de prova pericial, a fim de ser verificada a existência de vícios construtivos**, e quanto à inversão dos ônus probatórios, diante da relação de consumo entre as partes, opondo Embargos de Declaração (e-fls. 535/537), rejeitados pela r. decisão de e-fls. 546/547, bem como Recurso de Agravo de Instrumento nº 2244365-87.2024.8.26.0000, ao qual essa C. 2ª Câmara de Direito Privado negou provimento. **Diante desse cenário, é que, com acerto, o Juízo Sentenciante reconheceu não ter a Apelante comprovado a realização dos reparos, consignando que o laudo técnico por ela produzido, limitou-se a criticar o laudo carreado pelo Apelado nas e-fls. 59/78, com a afirmação genérica de que inexistiam os alegados vícios suscitados pelo recorrido.** (...) (ii) Em relação às despesas condominiais, como constou da r. sentença combatida, o E. Superior Tribunal de Justiça unificou o entendimento no Tema nº 886, sob o regime dos Recursos Repetitivos, no sentido de que a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais é definida pela relação jurídica material com o imóvel, representada pela imissão na posse pelo promissário comprador e pela ciência inequívoca do condomínio acerca da

transação, portanto é mesmo indevida a cobrança das despesas relacionadas ao bem, em desfavor do Apelado, antes deste ser imitido na posse do imóvel. Desse modo, decidiu com acerto o Juízo Sentenciante, pois até o ajuizamento da demanda, não houve comprovação da entrega do imóvel ao Apelado, o que tão somente ocorreu durante o trâmite processual, conforme afirmado pelo recorrido (e-fls. 531), não sendo demais rememorar que, a despeito de referida afirmação, a própria Apelante, apesar de confirmar tal fato em seus arrazoados, na mesma ocasião, expressamente afirma que o Apelado não está imitido na posse do bem por sua escolha (e-fls. 622/623 e item 23 de e-fls. 625). (...) Ademais, era ônus da Apelante comprovar a disponibilização da unidade com demonstração de efetiva posse pelo consumidor, capaz de justificar a cobrança a esse título. Todavia, a Apelante não demonstrou tal fato, não se desincumbindo do ônus processual que lhe competia (artigo 373, II, do CPC), não comportando guarida a alegada ilegitimidade pelos ressarcimentos das despesas condominiais, pois a legitimidade é de quem efetivamente se encontra na posse do imóvel, sendo incontroverso nos autos que as chaves da unidade não foram entregues ao adquirente quando a demanda foi ajuizada, como já pontuado. (...) (iii) Ainda, era mesmo o caso de reconhecer o dever da Apelante em reparar os prejuízos imateriais suportados pelo Apelado. A hipótese é de Danos Morais in re ipsa, surgindo a partir da conduta ilícita da parte apelante em situação que ultrapassa o mero aborrecimento. (...) Destarte, a entrega de imóvel com vícios construtivos não só lesa o direito fundamental do Apelado a uma moradia digna, como também acarretando situação de evidente frustração na aquisição do imóvel próprio em perfeitas condições, não havendo, dessa forma, mero aborrecimento ou dissabor cotidiano, sobretudo porque o adquirente teve que conviver com aludidos vícios durante certo lapso temporal, considerando ainda que a Apelante, como impulsionadora do empreendimento imobiliário, atrai para si a responsabilidade pelos danos

que possam resultar da inexecução ou da má execução do contrato firmado entre as partes, entre os quais o prejuízo moral. (...) Outrossim, respeitada a irresignação da Apelante, também não comporta provimento o apelo quanto à utilização da taxa SELIC. Esclareça-se, inicialmente, que, no que tange ao indexador para correção monetária, nenhuma razão assiste à Apelante, na medida em que a atualização monetária dos débitos judiciais obedece à Tabela Prática desse E. Tribunal de Justiça, que adota como índice de correção monetária o INPC (índice nacional de preços ao consumidor), divulgado pelo IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística) que representa o índice de inflação, exatamente visando evitar a perda do valor da moeda sem trazer qualquer acréscimo que se traduza em enriquecimento ilícito do credor. Ademais, importante consignar que: a) Até agosto de 2024, a atualização monetária deve observar os índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e os juros de mora serão de 1% ao mês, nos termos do art. 406 do Código Civil, na redação original, combinado com o art. 161, § 1º, do Código Tributário Nacional. b) A partir de setembro de 2024, com a entrada em vigor da Lei nº 14.905/24, a atualização monetária observará a variação do IPCA e os juros de mora corresponderão à Taxa SELIC, deduzido o mesmo índice de atualização aplicado, na forma da nova redação do art. 406 do Código Civil, hipótese que não se insere ao caso concreto, porquanto a r. sentença combatida foi corretamente proferida antes de vigência da Lei, não sofrendo qualquer alteração por meio da oposição de Embargos de Declaração pela Apelante. Logo, reputo correta a incidência da correção monetária a partir da r. sentença e a contagem de juros moratórios desde a citação. Sabe-se que, o termo inicial da correção monetária, tratando-se de indenização por danos morais, é a data da prolação da decisão que fixou o seu valor, conforme a Súmula nº 362, do E. STJ. Outrossim, os juros moratórios contam-se desde a citação inicial, ex vi do art. 405, do CC”, carreando-se na ocasião, o entendimento do E. Superior Tribunal de Justiça,



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

desta Corte de Justiça e deste Colegiado sobre os tópicos embargados (grifo próprio).

Destaque-se que o próprio mérito debatido, e as fundamentações esclarecidas, já demonstram que não houve qualquer vício a respeito dos tópicos embargados, mas tão somente a adoção de um posicionamento por este Colegiado que foi desfavorável às pretensões da parte embargante, por ocasião do julgamento de situações análogas ao caso concreto.

Finalmente, não se pode olvidar que “*A mera irresignação do embargante, em busca de reformar o vaticínio das instâncias ordinárias, torna inviável o inconformismo da parte, haja vista a natureza dos embargos de declaração, os quais se prestam a sanar eventual omissão, contradição, ambiguidade ou obscuridade do julgado, e não a reapreciar a causa*” (Embargos de Declaração no Recurso Especial nº 1.122.806-SP, 6ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, v.un., Rel. Min. Rogerio Schietti Cruz, em 2/10/2014).

Em suma, o V. Acórdão Embargado não apresentou quaisquer vícios, pelo contrário, analisou integralmente todas as questões expostas nos autos principais, chegando à resolução da questão conforme entendimento do Colegiado.

Por fim, como se sabe, nos termos do art. 1.025 do CPC, é dispensável que o Tribunal se pronuncie acerca das matérias e dispositivos legais invocados pela Embargante para que possa ter acesso às instâncias superiores.

Novamente, como destacado pelo V. Acórdão embargado: “*Para viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e especial, considero prequestionada toda matéria infraconstitucional e*



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

constitucional, observando o entendimento pacificado pelo C. Superior Tribunal de Justiça de que, tratando-se de prequestionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida.”

Em conclusão, previno à parte que a reiteração da oposição de recursos meramente protelatórios poderá ocasionar o arbitramento de multa, nos termos do art. 1.026, § 2º, do CPC.

Isto posto, por meu voto, **REJEITO OS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO**, nos termos da fundamentação supra.

CORRÊA PATIÑO
Relatora