



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000320243

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1000768-36.2024.8.26.0011/50000, da Comarca de São Paulo, em que é embargante TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A, é embargado GLAUCIO BARBOSA SENA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 4ª 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 CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA (Presidente) E MARCIA DALLA DÉA BARONE.

São Paulo, 31 de março de 2025.

ALCIDES LEOPOLDO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO

Processo n.º: 1000768-36.2024.8.26.0011/50000

Comarca: São Paulo (F. R. de Pinheiros - 5ª Vara Cível)

Embargantes: Tenda Negócios Imobiliários S/A

Embargado: Glaucio Barbosa Sena

Juíza: Larissa Gaspar Tunala

Voto n.º 36.485

EMENTA: Direito Processual Civil. Embargos de Declaração. Omissão e Contradição. Rejeição.

I. Caso em Exame

Embargos de declaração interpostos contra acórdão alegando omissão quanto à apreciação de fato novo relacionado à readequação de vagas de garagem em condomínio, e omissão sobre a hipótese de vício redibitório. A embargante sustenta que o dano alegado deixa de existir e que o material publicitário era claro quanto à existência das vagas externas.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em verificar se há omissão ou contradição no acórdão quanto à apreciação do fato novo e à caracterização de vício redibitório.

III. Razões de Decidir

3. Não há omissão, contradição ou obscuridade a serem sanadas, pois o acórdão foi expresso ao afirmar que o pleito indenizatório não corresponde a abatimento do preço do bem, mas sim à indenização pela depreciação do imóvel.

4. O acordo celebrado com o condomínio não altera a responsabilidade contratual da construtora, e a informação sobre as vagas de garagem não foi clara no contrato, violando o direito de informação previsto no CDC.

IV. Dispositivo e Tese

5. Embargos de declaração rejeitados.

Tese de julgamento: 1. Embargos de declaração não visam à reforma da decisão, mas à integração da decisão omissa ou contraditória. 2. A responsabilidade contratual não é elidida por acordos com terceiros.

Legislação Citada:

Código de Defesa do Consumidor (CDC), art. 6º, III; art. 18, § 1º, III; art. 54, § 4º.

Código de Processo Civil (CPC/2015), art. 1.026, § 2º.

Jurisprudência Citada:

STJ, EDARMC 7648/SE, Rel. Min. Castro Filho, Terceira Turma, j. 05.08.2004.

STJ, RESP 582009/SP, Rel. Min. Nancy Andrighi, Terceira Turma, j. 03.08.2004.

Trata-se de embargos de declaração ao Acórdão de fls. 1.035/1.045, alegando ser omissos, pois não houve apreciação do fato novo apresentado pela embargante, consubstanciado na composição pactuada junto ao condomínio, onde restou avençada a readequação das vagas externas para a área interna do condomínio, o que interfere diretamente na demanda, alterando toda situação fática, pois o dano alegado deixa de existir, sendo que cabe ao condomínio, representado pelo síndico, a conservação e o direito de pleitear pela área comum em nome de todos os condôminos, com o interesse coletivo, havendo ainda omissão quanto a hipótese dos autos envolver vício redibitório, porque da diminuição do valor do bem, vício este de fácil constatação, cujo prazo decadencial é de 90 dias, bem como que o material publicitário disponibilizado à embargada é claro e objetivo na sua descrição e planta ilustrativa, demonstrando cabalmente a existência das vagas externas, não havendo prova de que o embargado foi sorteado para uso das vagas externas, impondo ao embargante obrigação inexistente, omitindo-se ainda o julgado ao fato de que quando da disponibilização do empreendimento para venda, o valor da unidade prometida teve seu preço fixado pela Embargante nos moldes do projeto, plantas e materiais dispostos no memorial descritivo de incorporação, inexistindo qualquer alteração que pudesse alterar o valor do imóvel, sendo que o mero inadimplemento contratual não é capaz de gerar dano moral indenizável, requerendo sejam sanados os vícios apontados, com efeitos infringentes.

Foram apresentadas contrarrazões de forma espontânea sustentando-se a rejeição do recurso com aplicação da pena por litigância de má-fé (fls.20/27).

É o Relatório.

Conforme consolidado no Superior Tribunal de Justiça a infringência pode ocorrer apenas quando a alteração da decisão decorra da própria complementação do julgado, afastando-se a omissão, a contradição ou a obscuridade (EDARMC 7648/SE, EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO REGIMENTAL NA MEDIDA CAUTELAR 2003/0236915-0, Rel. Ministro CASTRO FILHO, TERCEIRA TURMA, data do julgamento: 05/08/2004, DJ 23.08.2004 p.00226; RESP 582009/SP, RECURSO ESPECIAL 2003/0129539-7, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, data do julgamento: 03/08/2004, DJ 23.08.2004 p.00234).

Pelos embargos de declaração “não se procura a reparação de erro ou injustiça da sentença”¹, da decisão monocrática ou do Acórdão, mas a exatidão ou a complementação da decisão pelo órgão judicial que a proferiu e desta forma são inadequados para obter-se a reforma do que foi decidido.

Era explícito o CPC/1939, quando no parágrafo 4º do art. 862 dispunha: “se os embargos (declaratórios) forem providos, a nova decisão se limitará a corrigir a obscuridade, omissão ou contradição”.

Em comentário a este artigo, leciona PONTES DE MIRANDA²: “A sentença nos embargos de declaração não substitui a outra, porque diz que a outra disse. Nem pode dizer algo menos, nem

¹ Lopes da Costa, Alfredo de Araújo. Direito Processual Civil Brasileiro. Vol. III. 2ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1959, p.320.

² MIRANDA, Pontes. Comentários ao Código de Processo Civil. vol. V. Rio de Janeiro: Forense, 1949, p.345.

diferente, nem mais. Se o diz, foi a outra sentença que o disse. É a antinomia - que nos vem do fundo das ciências – entre a proposição existencial e o existente".

Não há omissão, contradição ou obscuridade a serem sanadas. Há contradição quando a decisão apresenta proposições entre si inconciliáveis, o que não é o caso.

O Acórdão abordou todas as questões o que deflui da própria ementa e foi expresso no sentido de que o pleito indenizatório não corresponde a abatimento do preço do bem (ação estimatória ou quanti minoris), o que ensejaria a incidência de prazo decadencial, mas a indenização pela depreciação do imóvel, cujo prazo prescricional, assim como para a indenização por dano moral, é o decenal, em razão da relação contratual entre as partes, o qual não foi transcorrido e no tocante ao mencionado acordo celebrado pela apelante e o Condomínio para eventual solução referente à eliminação das vagas externas, não se verifica a perda do objeto da presente ação, eis que, como bem observado pelo Magistrado, o acordo celebrado com terceiro não altera nem elide a responsabilidade contratual da construtora com o autor, consideradas as normas consumeristas aplicadas no presente caso.

Não consta de forma clara e expressa do memorial descritivo ou no contrato (fls. 84 e 469), a informação de que algumas das vagas de garagem seriam localizadas na parte externa do condomínio, ou seja, na calçada, sendo certo que o contrato mencionou tão somente a existência de “vagas descobertas”, o que não se confunde de forma alguma com “vagas externas” ao empreendimento, o que não se mostra suficiente ao atendimento do direito de informação previsto na

lei consumerista (art. 6º, III, CDC), e não se consegue visualizar as vagas no material publicitário de fls. 451/475.

O fato de o requerente ter assinado o termo de entrega sem nenhuma ressalva, não elidiu a obrigação de informação da existência das vagas de garagem externas, localizadas fora do perímetro do condomínio, preceder à assinatura do contrato, dever que não cumpriu a ré, e que na verdade provocou transtornos ao adquirente.

É inegável a conclusão de que a possibilidade de uso, ainda que por período limitado, a depender de sorteio, da vaga de garagem localizada fora da área interna do condomínio, traz sensível limitação ao seu direito de propriedade e de privacidade, bem como riscos de segurança, o que de fato, deveria ter sido comunicado com destaque no instrumento contratual principal, nos termos do art. 54, § 4º do CDC, devendo responder pelo dano, em conformidade com o art. 18, § 1º, III, do CDC, por consistir em transtorno anormal, resultando em violação a direito da personalidade, sendo devida assim a indenização por dano moral, que pode ser cumulado com os danos materiais, uma vez que se destinam a tutelar bens jurídicos diversos.

Como se colhe da lição de Arlete Inês Aurelli³: "os embargos de declaração têm por finalidade precípua integrar a decisão omissa, esclarecer contradições ou obscuridades. Não visam à reforma da decisão injusta ou errada", aduzindo que "a infringência do julgado deve se dar apenas como um efeito reflexo, que, para integrar o pronunciamento judicial, forçosamente tenha de ocorrer modificação do julgado".

³ AURELLI, Arlete Inês. Comentários ao Código de Processo Civil: arts. 926 a 1.072 – Parte Especial. Coord. Cássio Scarpinella Bueno. Vol. 4. São Paulo: Saraiva Jur, 2017, p. 478.

A interposição dos embargos de declaração neste processo e em outros da mesma natureza decorre em princípio do direito de defesa, não sendo caso no momento da aplicação das penas por litigância de má-fé, mas fica a advertência do disposto no § 2º do art. 1.026 do CPC/2015.

Pelo exposto, **REJEITAM-SE** os embargos de declaração.

ALCIDES LEOPOLDO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica