



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000320156

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1010644-50.2023.8.26.0625/50000, da Comarca de Taubaté, em que é embargante BANCO DO BRASIL S/A, é embargado CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JACARANDÁ.

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, 31 de março de 2025.

ALFREDO ATTÍE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA: **TAUBATÉ**
EMBARGANTE: **BANCO DO BRASIL S/A**
EMBARGADO: **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JACARANDÁ**

VOTO N.º 26.999

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. Alegação de omissão. Ausência. Pretensão que se revela meramente infringente de rediscussão do julgado, o que não se admite. Prequestionamento. Desnecessidade de menção expressa aos artigos de lei invocados pela parte.
EMBARGOS DE DECLARAÇÃO REJEITADOS.

Vistos.

Cuida-se de embargos de declaração opostos pelo banco apelante contra o acórdão de fls. 220/225, que negou provimento ao seu recurso.

Sustenta o banco embargante que o acórdão não foi claro quanto à tese de ilegitimidade passiva, ignorou o ponto relativo ao chamamento ao processo do devedor responsável, além de não analisar adequadamente a natureza *propter rem* da obrigação. Entende que o aresto se manteve omisso, também, quanto à prescrição. Pquestiona a matéria.

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).

A pretensão do embargante, no entanto, se revela nitidamente infringente, não encontrando amparo no art. 1.022 do Novo Código de Processo Civil.

Aliás, nenhum vício de fato foi apontado, limitando-se o embargante a deduzir mero inconformismo com o resultado do julgamento, o que se mostra inviável pela via estreita dos embargos.

Nesse sentido, verifica-se que todos os pontos discutidos pelo banco embargante foram todos suficientemente abordados no acórdão embargado, não havendo ponto algum a ser analisado. Confira-se, aliás, o que lá constou a fim de se evitarem repetições desnecessárias:

“(...)

Primeiramente, a questão relativa à intervenção de terceiros sequer é conhecida, por estar preclusa.

Isso porque, a matéria foi objeto da decisão de fls. 161/162, e era recorrível via agravo de instrumento (art. 1.015, IX, do CPC). O banco, contudo, quedou-se inerte, sendo inviável, portanto, a rediscussão.

Outrossim, não se vislumbra a ocorrência de prescrição.

O prazo prescricional incidente é o quinquenal previsto no art. 206, §5º, inciso I, do Código Civil, segundo o qual: *“prescreve em cinco anos a pretensão de cobrança de dívidas líquidas constantes de instrumento público ou particular”*.

O Condomínio executa as despesas vencidas a partir de 10 de junho de 2018, tendo ajuizado a execução em 06/06/2023, antes do decurso do prazo quinquenal disposto no art. 206, §5º, I, do CC, considerando o vencimento das mensalidades cobradas a partir junho de 2018.

Não bastasse, para fins de reconhecimento da interrupção do prazo prescricional, há que se realizar uma interpretação conjugada dos artigos 202, I, do CC e do art. 240, §1º, do NCPC.

Dispõe o artigo 202, inciso I, do Código Civil, que interrompe a prescrição o *“despacho do juiz, mesmo incompetente, que ordenar a citação, se o interessado a promover no prazo e na forma da lei processual”*.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Em complementação, o artigo 240, §1º, do Novo Código de Processo Civil esclarece que *“a interrupção da prescrição, operada pelo despacho que ordena a citação, ainda que proferido por juízo incompetente, retroagirá à data de propositura da ação”* (art. 219, §1º, CPC/1973).

Assim, verificado que o Condomínio promoveu a citação da parte executada no prazo legal, tem-se por interrompido o prazo, que retroagiu, portanto, à data da propositura da demanda, não havendo que se falar em prescrição da pretensão executiva.

A insurgência do banco apelante pautada na ilegitimidade também não prospera.

O promissário comprador só está obrigado a arcar com as despesas condominiais posteriores à entrega das chaves e desde que o autor tome ciência inequívoca da transação.

No caso, o banco apelante nada provou sobre sua tese. Não há documento sobre a suposta transmissão dos direitos sobre o imóvel a terceiros, nem eventual entrega de chaves ou imissão na posse, ônus que era seu (art. 373, II, do CPC).

No mesmo sentido, não há prova da ciência do condomínio acerca da transferência dos direitos aos terceiros, não se podendo sequer afirmar que tomou ciência da alienação quando da apresentação da contestação – como ocorre em casos semelhantes –, haja vista que não juntado o instrumento de alienação.

As despesas condominiais são destinadas a manter a manutenção do condomínio pelo efeito uso do bem imóvel.

De acordo com entendimento consolidado pelo Colendo Superior Tribunal de Justiça, em sede de recurso repetitivo, tem legitimidade para figurar no polo passivo da ação de cobrança de despesas condominiais o promissário comprador, desde que imitado na posse e ciente o condomínio da existência desse negócio:

1. O que define a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais não é o registro do compromisso de compra e venda, mas a relação jurídica material com o imóvel, representada pela imissão na posse pelo promissário comprador e pela ciência inequívoca do condomínio acerca da transação. 2. Havendo compromisso de compra e venda não levado a registro, a responsabilidade pelas despesas de condomínio pode recair tanto sobre o promitente vendedor quanto sobre o promissário comprador, dependendo das circunstâncias de cada caso concreto. 3. Se ficar comprovado: i) que o promissário comprador foi imitado na posse; e, ainda, (ii) que o condomínio teve ciência inequívoca da transação, afasta-se a legitimidade passiva do promitente vendedor para responder por despesas condominiais relativas a período em que a posse foi exercida pelo promissário comprador. (REsp 1345331/RS, Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, DJe 20/04/2015)

A propósito, também o entendimento desta Câmara:

Civil e processual. Condomínio. Ação de cobrança de despesas condominiais. Sentença de procedência. Pretensão à reforma manifestada pela ré. Legitimidade passiva ad causam configurada. Compromisso de compra e venda. CDHU que, na qualidade de promitente vendedora do imóvel, ainda que comprovada a imissão na posse do promitente comprador e a ciência do condomínio acerca da transferência do imóvel a terceiro, mesmo assim tem legitimidade passiva concorrente para a ação de cobrança de débitos condominiais posteriores à imissão na posse. Caráter propter rem da obrigação que sobreleva, conforme entendimento do C. STJ, consagrado no julgamento do REsp n. 1.442.840/PR, cujo acórdão interpretou o exarado no REsp n. 1.345.331/RS, submetido ao regime do artigo 543-C do CPC/1973. Demais teses defensivas igualmente infundadas e ausência de impugnação específica com relação aos valores cobrados. Sentença mantida, com majoração da verba honorária sucumbencial, nos termos do § 11 do artigo 85 do Código de Processo Civil. RECURSO DESPROVIDO.

(TJSP; Apelação Cível 1002850-33.2019.8.26.0361; Relator (a): Mourão Neto; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro de Mogi das Cruzes - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 11/07/2016; Data de Registro: 30/10/2019)

AGRAVO DE INSTRUMENTO — EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL — DÉBITO CONDOMINIAL — Insurgência da CDHU contra a decisão que rejeitou sua exceção de pré-executividade — Ausência de elementos indicativos de que o Condomínio tinha ciência de que a unidade imobiliária geradora do débito foi objeto de compromisso de compra e venda — A ausência de transcrição notarial erige a responsabilidade solidária da CDHU e do eventual morador/ocupante — Fruição dos serviços inerentes à comunidade condominial não é parâmetro para exclusão da responsabilidade da CDHU — Decisão mantida — RECURSO DESPROVIDO

(TJSP; Agravo de Instrumento 2093116-65.2019.8.26.0000; Relator (a): Ana Catarina Strauch; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 27ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/08/2019; Data de Registro: 31/08/2019)

Além disso, incontroverso que o Banco apelante consta na matrícula do imóvel como representante do proprietário, que o FAR-Fundo de Arrendamento Residencial (fls. 70/71, dos autos do processo da execução nº 1008227-27.2023.8.26.0625). (...)”

Descabe, portanto, a insistência do embargante, quando patente que o aresto não padece de vício algum.

Frise-se que as demais razões apresentadas para sustentação do recurso foram analisadas e resolvidas pela turma julgadora, podendo se afirmar, com a devida vênia, que os demais termos do acórdão embargado são claros, inequívocos, nada restando a ser declarado.

Além disso, 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”.

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

ALFREDO ATTÍE
Relator